ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 22.12-28.12.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА 4](#_Toc154666564)

[1.1. 22.12.23 За-Строй. Артерия длиною 810 километров 4](#_Toc154666565)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 5](#_Toc154666566)

[2.1. 23.12.23 ТАСС. В России начали действовать новые правила льготной ипотеки 5](#_Toc154666567)

[2.2. 25.12.23 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства в IV квартале вновь изменены 7](#_Toc154666568)

[2.3. 25.12.23 За-Строй. Осталось подписать у Президента 8](#_Toc154666569)

[2.4. 25.12.23 АНСБ. Поправки в ТР «О безопасности зданий и сооружений» утверждены президентом России 10](#_Toc154666570)

[2.5. 25.12.23 АНСБ. Президент РФ подписал закон о механизме комплексного развития территорий 11](#_Toc154666571)

[2.6. 26.12.23 ЕРЗ. Минстрой повысил нормативную стоимость жилья в I квартале 2024 года на 4,2% 12](#_Toc154666572)

[2.7. 26.12.23 Техэксперт. В законодательство внесены изменения, связанные с реализацией комплексной государственной программы "Строительство" 15](#_Toc154666573)

[2.8. 26.12.23 Техэксперт. Утвержден комплекс стандартов для национальной системы пространственных данных 16](#_Toc154666574)

[2.9. 27.12.23 Техэксперт. Подписан закон, направленный на оптимизацию процедуры экологической экспертизы 17](#_Toc154666575)

[2.10. 27.12.23 Техэксперт. Утверждены особенности регулирования градостроительной деятельности на территориях новых субъектов РФ 17](#_Toc154666576)

[2.11. 26.12.23 ИНТЕРФАКС. Новостройки в России сейчас очень переоценены – Светлана Разворотнева 17](#_Toc154666577)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 18](#_Toc154666578)

[3.1. 25.12.23 ЕРЗ. Татьяна Голикова: Правительство анализирует эффективность «Семейной ипотеки» и необходимость ее изменения 18](#_Toc154666579)

[3.2. 26.12.23 За-Строй. Инструмент предотвращения нарушения 19](#_Toc154666580)

[3.3. 26.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Республике Дагестан завершено строительство водовода Чиркей – Буйнакск 20](#_Toc154666581)

[3.4. 26.12.23 РИА Новости. Магаданская область получит 3 млрд руб. за стройку комплекса "Президентский" 21](#_Toc154666582)

[3.5. 27.12.23 За-Строй. Для ликвидации последствий ЧС 22](#_Toc154666583)

[3.6. 28.12.23 АНСБ. Стройотрасль РФ выросла на 8% с начала года 23](#_Toc154666584)

[3.7. 28.12.23 За-Строй. Прекрасная работа на местах 23](#_Toc154666585)

[3.8. 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: число продаваемых квартир говорит о достаточных доходах граждан 24](#_Toc154666586)

[3.9. 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: льготную ипотеку в России хотят продлить в отдельных регионах 24](#_Toc154666587)

[3.10. 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: в 2024 году объем выдачи ипотеки может сильно снизиться 24](#_Toc154666588)

[3.11. 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Правительство рассматривает возможность продажи жилья в рассрочку — Хуснуллин 25](#_Toc154666589)

[3.12. 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Правительство рассмотрит продление льготной ипотеки в регионах с низким спросом 25](#_Toc154666590)

[3.13. 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Федеральные обязательства перед пострадавшими дольщиками закрыты — Хуснуллин 26](#_Toc154666591)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 26](#_Toc154666592)

[4.1. 22.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой: ввод многоквартирного жилья в 2023 году составит порядка 51 млн кв. м 26](#_Toc154666593)

[4.2. 25.12.23 За-Строй. Земли для стройки много! 27](#_Toc154666594)

[4.3. 25.12.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России подготовил 132 нормативно-технических документа в уходящем году 27](#_Toc154666595)

[4.4. 26.12.23 ИНТЕРФАКС. ИИ поможет заместить недостающих специалистов в стройотрасли — Минстрой 28](#_Toc154666596)

[4.5. 26.12.23 АНСБ. В Минстрое рассказали о правилах и типовых ошибках применения Постановления № 1315 29](#_Toc154666597)

[4.6. 27.12.23 ТАСС. Файзуллин сообщил, что ввод жилья в России превысил 100 млн кв. м в 2023 году 30](#_Toc154666598)

[4.7. 27.12.23 ТАСС. Файзуллин сообщил, что в новых регионах построено более 500 тыс. кв. м жилья 30](#_Toc154666599)

[4.8. 28.12.23 СГ. РосСтройКонтроль подвел итоги работы 2023 года 31](#_Toc154666600)

[4.9. 28.12.23 ЗаНоСтрой. Минстрой и Главгосэкпертиза представили материалы по вопросам применения механизма компенсации удорожания цен на строительные ресурсы 32](#_Toc154666601)

[4.10. 28.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ДОМ.РФ создали экспертную группу по внедрению ИИ в строительной отрасли 33](#_Toc154666602)

[4.11. 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Объем "незавершенки" в РФ сократился до 310 млрд рублей — Минстрой 34](#_Toc154666603)

[4.12. 27.12.23 ТАСС. Минфин пока не планирует далее снижать субсидирование льготной ипотеки 34](#_Toc154666604)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 35](#_Toc154666605)

[5.1. 23.12.23 СГ. Российский банк снизил ставки по ипотеке на вторичное жилье… 35](#_Toc154666606)

[5.2. 25.12.23 ИНТЕРФАКС. Максимальная сумма кредита по двум льготным программам ипотеки выросла в Сбере 35](#_Toc154666607)

[5.3. 25.12.23 ТАСС. Набиуллина заявила, что льготная ипотека в России не будет экзотикой 36](#_Toc154666608)

[5.4. 23.12.23 ТАСС. В России начали действовать новые правила льготной ипотеки 37](#_Toc154666609)

[5.5. 25.12.23 АНСБ. Более 2 тыс. дольщиков в России получат компенсации 38](#_Toc154666610)

[5.6. 25.12.23 ЕРЗ. Семьям с детьми могут выделить на погашение ипотеки до 1,8 млн руб. 39](#_Toc154666611)

[5.7. 25.12.23 ЕРЗ. ЦБ РФ: темпы роста ипотеки в ноябре снизились 40](#_Toc154666612)

[5.8. 25.12.23 ЕРЗ. Банки объявили новые условия выдачи ипотеки 41](#_Toc154666613)

[5.9. 26.12.23 ЕРЗ. Герман Греф: цены на жилье будут снижаться по мере сокращения льготной ипотеки 42](#_Toc154666614)

[5.10. 26.12.23 ЕРЗ. Объем выпусков ипотечных облигаций ДОМ.РФ с ВТБ превысил триллион рублей 42](#_Toc154666615)

[5.11. 27.12.23 ЕРЗ. Эксперты: в России повысилась ипотечная грамотность 43](#_Toc154666616)

[5.12. 27.12.23 АНСБ. Сбер с 11 января будет выдавать госипотеку только от аккредитованных застройщиков 43](#_Toc154666617)

[5.13. 27.12.23 ТАСС. Мутко ожидает выдачи ипотеки в РФ по итогам года на уровне рекордных 7,8 трлн рублей 44](#_Toc154666618)

[5.14. 27.12.23 ТАСС. ЦБ с 1 марта ужесточит требования к ипотеке 45](#_Toc154666619)

[5.15. 27.12.23 ТАСС. Минстрой рассчитывает на сохранение льготной ипотеки в РФ после 1 июля 2024 года 46](#_Toc154666620)

[5.16. 27.12.23 ИНТЕРФАКС. Банк России повысит с 1 марта 2024 г надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам 47](#_Toc154666621)

[5.17. 27.12.23 ИНТЕРФАКС. Снижение административных барьеров приведет к росту ввода ИЖС – Мутко 48](#_Toc154666622)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 49](#_Toc154666623)

[6.1. 25.12.23 ЗаНоСтрой. К новой редакции Регламента НОСТРОЙ по ведению Единого реестра членов СРО у профсообщества возникло много вопросов 49](#_Toc154666624)

[6.2. 26.12.23 ЗаНоСтрой. Отраслевой Консорциум СПО в сфере строительства подвёл итоги 2023 года 50](#_Toc154666625)

[6.3. 27.12.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Верховный Суд отменил двукратное повышение стоимости работ, которое подрядчик пытался истребовать 52](#_Toc154666626)

[6.4. 28.12.23 ЗаНоСтрой. СРО АСОНО избежала ответственности по статье 60.1 за члена-банкрота, поскольку заказчик не подал заявление о включении в Реестр требований кредиторов 54](#_Toc154666627)

[6.5. 28.12.23 ЗаНоСтрой. Два обстоятельства помешали экс-члену СРО «РЕСТРА», покинувшей Единый реестр, получить 1.000.000 рублей от НОСТРОЙ…. 55](#_Toc154666628)

[6.6. 28.12.23 Техэксперт. Минстрой утвердил Руководство по соблюдению обязательных требований для национальных объединений СРО 57](#_Toc154666629)

[7. РАЗНОЕ 58](#_Toc154666630)

[7.1. 22.12.23 СГ. В 2023 году средние зарплатные предложения больше всего выросли у строителей 58](#_Toc154666631)

[7.2. 25.12.23 СГ. Эксперты рассказали о новой схеме мошенничества на рынке жилья…. 58](#_Toc154666632)

[7.3. 22.12.23 RT на русском. В России разработали робота-альпиниста для обследования аварийных зданий 59](#_Toc154666633)

[7.4. 26.12.23 СГ. Более трети россиян попросят у Деда Мороза себе новую квартиру - опрос 60](#_Toc154666634)

[7.5. 27.12.23 За-Строй. С новым штрафом! 61](#_Toc154666635)

[7.6. 27.12.23 За-Строй. Капремонт – удорожание, укрупнение, умощнение 62](#_Toc154666636)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 64](#_Toc154666637)

[8.1. 22.12.23 Laif. С 1 января цены на недвижимость начнут меняться: что подорожает, а что подешевеет 64](#_Toc154666638)

[8.2. 24.12.23 АНСБ. Фестиваль «Зодчество»: завтра начинается сегодня 67](#_Toc154666639)

[8.3. 24.12.23 АНСБ. Единая геоинформационная система – ключевой компонент цифрового развития регионов 72](#_Toc154666640)

[8.4. 24.12.23 АНСБ. 24.12.23 АНСБ. Зигзаги лифтовой вертикали 76](#_Toc154666641)

[8.5. 24.12.23 АНСБ. Автоклавный газобетон: 100 лет на рынке 80](#_Toc154666642)

[8.6. 26.12.23 ЕРЗ. Леонид Казинец: негативные прогнозы на 2024 год сильно преувеличены: отрасль жилищного строительства продолжит развиваться 84](#_Toc154666643)

[8.7. 27.12.23 АНСБ. Антон Глушков: Строительная отрасль развивается системно и неуклонно! 85](#_Toc154666644)

[8.8. 26.12.23 АНСБ. Минстрой России подготовил 132 НТД в 2023 году 86](#_Toc154666645)

[8.9. 28.12.23 За-Строй. КНДР берёт на буксир 87](#_Toc154666646)

[8.10. 28.12.23 НОСТРОЙ Новости. Системная работа: Ирек Файзуллин о достижениях российского стройкомплекса 89](#_Toc154666647)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА

# 22.12.23 За-Строй. Артерия длиною 810 километров

Запущено движение по трассе М-12 «Восток» на четырёхполосном участке от Москвы до Казани раньше намеченного срока на семь месяцев

Президент России Владимир Путин вчера в режиме видеоконференции принял участие в церемонии запуска движения по новой скоростной федеральной автотрассе М-12 «Восток» на участке от Москвы до Казани:

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.

Владимир Владимирович отметил, что в числе приоритетов дальнейшее развитие трассы «Восток», которую предстоит продлить до Екатеринбурга и Тюмени. По словам Главы государства, отдельное внимание должно быть уделено расшивке узких мест на маршруте «Россия» на территории Дальнего Востока, включая подъезды к Владивостоку.

По словам заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, строительство трассы дало стимул для развития жилья, промышленности и дополнительных транспортных проектов. Ведь в регионах, через которые проходит М-12, проживают 50 миллионов человек:

Мы планируем, что только товарооборот, грузопоток увеличится между Москвой и Уралом до 50-ти миллионов тонн… Мы видим, что вклад в ВВП составит более 1,8 триллиона рублей. Трасса М-12 серьёзно снизит смертность и травматизм в результате ДТП, создаст 85 тысяч новых рабочих мест.

Движение на 810-километровом четырёхполосном участке трассы «Восток» запущено на семь месяцев раньше запланированного срока. Благодаря открытию участка время в пути между Москвой и Казанью сократится с 12-ти часов до 6,5. Движение по трассе будет платным, стоимость проезда до Казани без учёта всех скидок составит около 4,8 тысячи рублей. Разрешенная скорость движения – 110 километров в час.

Участок Москва – Казань проходит через пять регионов: Московскую, Владимирскую, Нижегородскую области, Чувашию и Татарстан. На нём расположено в общей сложности 323 искусственных сооружения: 88 мостов, в том числе, крупные мосты через Волгу (3,4 километра, Татарстан), Суру (930 метров, Чувашия) и Оку (1,4 километра, соединяет Владимирскую и Нижегородскую области), эстакады, развязки, зверопроходы и экодуки.

Скоростная дорога М-12 «Восток» Москва – Казань – Екатеринбург – Тюмень – это часть транспортного маршрута «Россия». Общая протяжённость трассы от Москвы до Тюмени составит 1.961 километр. Строительство М-12 началось в 2020 году. В 2024-ом её планируется продлить до Екатеринбурга, а затем до Тюмени.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 23.12.23 ТАСС. В России начали действовать новые правила льготной ипотеки

Новые правила льготных ипотечных программ начинают действовать на территории Российской Федерации с 23 декабря.

Читайте также

[Глава Минстроя заявил о сохранении ажиотажного спроса на жилье в России](http://tass.ru/nedvizhimost/19560817). [В льготной ипотеке появился принцип однократности выдачи](http://tass.ru/nedvizhimost/19558743). [Греф ожидает снижения цен на недвижимость на фоне сокращения льготной ипотеки](http://tass.ru/ekonomika/19607209)

В соответствии с изменениями первоначальный взнос по льготной ипотеке, которая выдается по ставке 8% годовых на покупку жилья в новостройках, повышается с 20% до 30%. Кроме того, во всех регионах максимальный размер кредита по такой ипотеке ограничивается суммой в 6 млн рублей, тогда как ранее для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн рублей.

Помимо этого, с 23 декабря по льготной ипотеке на новостройки нельзя будет взять дополнительную сумму кредита (так называемую комбинированную ипотеку) по рыночным ставкам. Ранее сумму кредита можно было повысить до 30 млн рублей в столичных регионах и до 15 млн рублей - в остальных. Теперь эта опция останется только в рамках семейной ипотеки и ипотеки для IT-специалистов.

Новые правила льготных ипотечных программ в России содержат принцип однократности выдачи, однако на уже действующие кредиты он не распространяется. Исключением станет семейная ипотека при соблюдении требований: рождается последующий ребенок, площадь приобретаемой квартиры больше предыдущей или же предыдущая ипотека закрыта.

Кабмин увеличил с 6 до 9 млн предельный размер кредита по программам Дальневосточной и Арктической ипотеки, предполагающей выдачу кредита под 2% годовых молодым семьям на покупку жилья или на строительство дома на Дальнем Востоке.

В России действуют несколько федеральных ипотечных госпрограмм: льготная ипотека на новостройки под 8%, семейная ипотека под 6%, льготная ипотека для IТ-специалистов под 5%, сельская ипотека под 3%, дальневосточная ипотека под 2%, льготная ипотека для жителей новых регионов под 2%. Кроме того, в некоторых субъектах РФ действуют региональные программы улучшения жилищных условий.

Увеличение заявок

Перед вступлением в силу новых правил льготной ипотеки россияне, принявшие решение о покупке, ускорили все необходимые процедуры, в том числе - бронирование квартир, сообщили ТАСС в девелоперской группе компаний "А101". "Банки работают до 24:00. Там аврал", - подтвердил агентству старший партнер компании Vysotsky Estate Сергей Смирнов.

В целом по рынку количество заявок на ипотеку в РФ на этой неделе по сравнению с первыми неделями декабря выросло на 15,9%, максимальный прирост - 21,7%, в сегменте новостроек, рассказала ТАСС заместитель руководителя ипотечного департамента федеральной компании "Этажи" Татьяна Решетникова. "Если на первичном рынке рост количества заявок обусловлен грядущими изменениями в программах льготного кредитования, то увеличение заявок на ипотеку в целом вызвано очередным ростом ключевой ставки - многие стараются успеть оформить ипотеку до изменения ставок банками", - пояснила она.

В Москве на уходящей неделе спрос на льготную ипотеку увеличился втрое, считает юрист, основатель агентства недвижимости "Лэндл" Алексей Клышин. "Многие клиенты пришли в понедельник и сказали: "Мы хотим успеть купить новостройку". В пятницу, в последний день старых условий, телефоны у застройщиков разрывались. По моим ощущениям, на этой неделе ажиотаж какой-то космический был. Все побежали в последний вагон. И что самое интересное - многие успели в него запрыгнуть", - рассказал собеседник агентства.

Спрос снизится

Новые правила выдачи льготных кредитов ограничили возможности покупки жилья в РФ, поэтому в перспективе число сделок с новостройками будет сокращаться, высказали мнение опрошенные ТАСС эксперты. "Есть вероятность, что спрос на первичную недвижимость в первой половине 2024 года может снизиться на 30%, во втором полугодии ситуация может восстановиться. Но для этого необходимо снижение ключевой ставки до 9-10%", - считает директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов ГК "А101" Рустам Азизов.

Доля ипотеки снизится во всех сегментах рынка, особенно - в массовом, прогнозирует управляющий директор риелторской компании "Метриум" Руслан Сырцов. "Из-за высоких ставок по ипотеке и на вторичном рынке жилья продавать старые квартиры, чтобы купить новые, будет трудно. Вырастет спрос на услугу трейд-ин от застройщиков. Девелоперам и банкам придется снова развивать сложные ипотечные продукты, чтобы удержать покупателей", - прогнозирует собеседник агентства.

# 25.12.23 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства в IV квартале вновь изменены

Минстрой России опубликовал письмо [№80432-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356565/) от 21.12.2023 «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, [№76452-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/fef/fbljhmhec8ewdu0vjwgooirrgl9cb53s/08.12.2023_76452_AL_09.pdf) от 08.12.2023 и [№78338-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356149/) от 15.12.2023.

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).

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

• ИИСС СМР по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения для автомобильных дорог», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на IV квартал 2023 для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС линейных объектов капитального строительства — воздушных линий электропередачи, строительство которых осуществляется ПАО «Россети», с применением федеральных единичных расценок на IV квартал для СЗФО.

# 25.12.23 За-Строй. Осталось подписать у Президента

Российские сенаторы одобрили несколько законов, направленных на системное развитие важнейшей отрасли нашей страны

Совет Федерации одобрил ряд законов, направленных на системное развитие строительной отрасли России. Акты направлены на совершенствование механизма комплексного развития территории (КРТ), технического регулирования в строительстве и повышение эффективности управления капитальными вложениями.

Федеральные законы «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и «О внесении изменений в федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были рассмотрены на 558-м заседании верхней палаты российского парламента с участием заместителей министра строительства и ЖКХ РФ Юрия Муценека, Сергея Музыченко и Юрия Гордеева.

Один из законов направлен на донастройку механизма КРТ и вводит новую категорию лиц, которые вправе осуществлять КРТ – это операторы КРТ. Кроме того, уточняется ряд положений, определяющих порядок подготовки документации по планировке территории в целях ее комплексного развития, а также сокращающих инвестиционно-строительный цикл проектов в рамках КРТ. Как отметил Юрий Муценек:

Благодаря активному взаимодействию Государственной Думы, Совета Федерации и Минстроя был разработан и одобрен закон, который закрепляет статус операторов КРТ, а также наделяет их полномочиями по выполнению всех этапов реализации решений о КРТ. Кроме того, закон предоставляет лицам, осуществляющим КРТ, право начинать подготовку проектной документации параллельно с осуществлением изъятия объектов недвижимости, что сокращает инвестиционно-строительный цикл как минимум на один год. Для этой цели также предусматривается возможность выдачи ГПЗУ на подлежащий образованию земельный участок. Закрепляется полномочие Правительства РФ определить случаи, при которых будет возможно проведение торгов на право заключения одновременно нескольких договоров о КРТ, что позволит объединить территории с различным уровнем доходности в один экономически сбалансированный проект. Важно отметить, что законом предусматривается необходимость размещения всех документов, которые образуются при осуществлении КРТ, в региональных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, а также совершенствуются особенности осуществления КРТ, установленные для АО «Дом.РФ.

Законом о внесении изменений в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений предусмотрен переход от проектирования «по инструкции» и чёткого следования всем национальным стандартам и сводам правил к самостоятельному выбору обоснования принимаемых технических решений. Теперь их можно обосновывать с помощью стандартов организаций и документов по стандартизации иностранных государств. Также сохранено право обосновывать проектные решения с помощью расчетов, испытаний, моделирования, оценки рисков. Это повысит роль и ответственность проектировщиков, а также позволит быстрее и проще внедрять и применять инновационные материалы, неординарные решения, адаптивные технологии и передовой мировой опыт в сфере строительства.

Следующий важный аспект федерального закона – это развитие цифрового реестра, в котором будут консолидированы все требования, предъявляемые к объекту капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла. Это своды правил и нацстандарты в сфере строительства, противопожарные нормативы, СанПиНы, радиационные нормы и другие. Документом предусмотрено создание механизма выявления и устранения противоречий между ними. Также законодательно ограничивается возможность лицензирующих органов и экспертных организаций требовать исполнения того, чего не было в этом реестре на момент начала проектирования. Сергей Музыченко пояснил:

Одобренный закон – это результат совместной работы Минстроя России, депутатов, сенаторов и представителей профессионального сообщества. Нами проделан, не побоюсь этого слова, колоссальный труд по реформированию системы технического регулирования в строительстве. Напомню, что с момента принятия Технического регламента прошло практически 15 лет, и он ни разу не подвергался каким-либо изменениям. Акт позволит сформировать прозрачную систему подготовки проектной документации и нормативного регулирования строительной сферы в целом. Также он будет правовой основой для перехода к более эффективному с инженерной точки зрения параметрическому методу нормирования. Отдельно подчеркну, что изменения никак не повлияют на уровень безопасности объектов и доступности их среды для людей с инвалидностью и маломобильных групп населения.

 Изменения в Бюджетный кодекс РФ направлены на упрощение и ускорение принятия решений при управлении капитальными вложениями из федерального бюджета, а также включает нормы по ряду других направлений. Как отметил Юрий Гордеев:

Закон предусматривает значительные изменения в нормативно-правовой базе, необходимые для планирования инвестиционных расходов федерального бюджета и сокращения строительно-инвестиционного цикла. Так, исключаются положения о формировании и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, вместо которой будет введен реестр объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте Правительства РФ и федеральной инвестпрограмме

Согласно закону, Правительство наделяется полномочием по установлению порядка ведения реестра объектов капвложений, содержащего более детальную информацию о них, в том числе с возможностью внесения в него изменений в течение текущего года без изменения перечня объектов.

Кроме этого, предусматривается, что наличие объекта в реестре в системе «Электронный бюджет» будет являться основанием для доведения бюджетных ассигнований и заключения госконтракта или соглашения (договора) с застройщиком. Таким образом, это позволит быстрее доводить деньги до строительных организаций. Уже строящиеся объекты будут находиться в реестре до их завершения. Новые объекты будут включаться после утверждения штабом Правительственной комиссией по региональному развитию. Планируется, что изменения начнут действовать с 1 января 2024 года с установлением переходного периода применения утвержденной ФАИП до издания порядков ведения реестра объектов капитального строительства и формирования кода объектов. Основная задача данного закона – завершение перехода от формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) к комплексной госпрограмме «Строительство».

Кроме того, на пленарном заседании был одобрен федеральный закон, который с 1 сентября 2024 года ужесточает лицензионные требования к управляющей организации (УО) путём создания дополнительных условий, препятствующих деятельности недобросовестных УО по управлению многоквартирными домами. После одобрения Советом Федерации законы направлены Президенту России для подписания и дальнейшего официального опубликования.

# 25.12.23 АНСБ. Поправки в ТР «О безопасности зданий и сооружений» утверждены президентом России

Президент России Владимир Путин 25 декабря подписал закон, вносящий изменения и дополнения в Технический регламент "О безопасности зданий и сооружений". Разработчик законопроекта - Минстрой России.

Изменения в Технический регламент "О безопасности зданий и сооружений" и ряд других законодательных актов приняты Госдумой 15 декабря и одобрены Советом Федерации 22 декабря. Закон подписан президентом России 25 декабря с.г. Разработчик закона - Минстрой России, в работе над документом принимали активное участие Национальные объединения - НОСТРОЙ и НОПРИЗ.

Как указывалось в сопроводительных материалах к законопроекту при внесении в нижнюю палату парламента, изменения внесены в целях совершенствования работы по техрегулированию в строительной сфере, снижения регуляторной нагрузки на бизнес, повышения эффективности системы строительного нормирования в решении задач обеспечения безопасности зданий и сооружений в соответствии с требованиями технических регламентов, расширения доказательной базы технического регламента в части обеспечения возможности использования стандартов организаций и документов по стандартизации иностранных государств.

В частности, законом предусматривается создание Единого перечня нормативных документов добровольного применения в сфере строительства, что должно позволить устранить противоречия и дублирование многочисленных требований. Формировать и администрировать Перечень будет Минстрой России.

Также закон предусматривает расширение доказательной базы технического регламента за счет стандартов организаций (СТО), зарегистрированных в установленном порядке в Федеральном информационном фонде стандартов, а также иных документов в области технического регулирования Китайской Народной Республики и других стран.

Также закон определяет, что теперь проектировщик вправе самостоятельно определить, какими именно документами, внесенными в доказательную базу данного Технического регламента, будет обеспечено проектирование, строительство, реконструкция и снос зданий, а также может самостоятельно принять решение о применении способов обоснования соответствия архитектурно-проектных и технологических решений требованиям безопасности данного технического регламента.

Кроме того, закон разграничивает предметы регулирования техрегламента о безопасности зданий и техрегламента о требованиях пожарной безопасности, а также предметы строительного контроля и государственного строительного надзора.

Полный текст документа доступен по ссылке:

[/files/ck/1703537303\_2512\_fz\_251223-653.pdf](https://ancb.ru/files/ck/1703537303_2512_fz_251223-653.pdf)

Закон вступает в силу с 1 сентября 2024 года, кроме положений, которые начнут действовать с марта 2026 года.

# 25.12.23 АНСБ. Президент РФ подписал закон о механизме комплексного развития территорий

Президент России Владимир Путин подписал закон о синхронизации комплексного развития территорий (КРТ) с программами модернизации социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, который предусматривает, что застройщик будет подстраиваться под планы муниципалитета.

Документ размещен на сайте официального опубликования правовых актов.

Закон предусматривает синхронизацию реализации проектов комплексного развития территорий и программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Документ вступает в силу с 1 января 2024 года.

Ранее члена комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александр Якубовский в разговоре с РИА Новости отметил важность этого закона: он является итогом анализа того, как работает механизм КРТ спустя два года применения.

Он сообщил, что документ ускорит процедуру подготовки девелопером документации при реализации КРТ. Так, в Градостроительный кодекс вносится возможность использовать документацию, уже утвержденную ранее муниципалитетом, пояснял Якубовский. Законом также решается вопрос взаимодействия собственников и юрлиц внутри территории, определенной для комплексного развития. Так устраняется правовая неопределенность, когда юрлица, выбранные для реализации проекта КРТ, например, регионом или федеральным правительством, были лишены определенного количества прав, имеющихся у девелоперов, заключивших договоры на конкретные территории, отмечал депутат.

По словам первого зампреда комитета Владимира Кошелева, законом также вводится единое понятие "оператор КРТ", который может создаваться правительством РФ, региональным или муниципальным органом власти, 50% долей такого оператора будут обязательно принадлежать учредителю со стороны государства.

Кошелев также сообщил, что упрощается ряд административных процедур: готовить проектную документацию на строительство объектов в границах КРТ можно будет, не дожидаясь образования земельных участков; сокращается перечень документов, предоставляемых для получения разрешения на строительство. Также уточняется перечень лиц, которые могут стать сторонами соглашения о КРТ нежилой застройки. Из него исключаются собственники инженерных сетей, арендаторы земли и (или) объектов на ней, если договор аренды заключен менее чем на 5 лет.

Кроме того, закон устанавливает, что договором КРТ может быть предусмотрено обязательство о передаче в государственную или муниципальную собственность вновь построенных объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор КРТ.

# 26.12.23 ЕРЗ. Минстрой повысил нормативную стоимость жилья в I квартале 2024 года на 4,2%

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№888/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312220031) от 11.12.2023 «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 года».

Согласно приказу Минстроя России, о [проекте](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=143805) которого ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/normativ-stoimosti-zhilya-v-i-kvartale-2024-goda-povyshen-na-42?search=%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2) портал ЕРЗ.РФ, норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по РФ на I полугодие 2024 года устанавливается в размере 97 547 руб. Это на 4,2% превышает показатель полугодовой давности (93 457 руб.), зафиксированный приказом Минстроя [№422/пр](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/d89/0f13gj6ljphcfccldxbd9dqd70fk9xsd/prikaz-422pr-o-normative-i-pokazatelyakh-3-kvartal-2023-g.-zaregistr-Minyust.pdf) от 19.06.2023.

Кроме того, проект приказа определяет показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по субъектам РФ на I квартал 2024 года. Напомним, что аналогичные показатели на IV квартал 2023 года были установлены приказом Минстроя [619/пр](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/bf4/2mqrjanjcbr2jg1k9a6o21mth5px1edg/Prikaz-619_pr-Minyust.pdf) от 29.08.2023.

Показатели определены по новой методике, утвержденной приказом Минстроя [№584/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202110010033?index=0&rangeSize=1) от 18.08.2021, после обработки и анализа официальной статистической информации Росстата об уровне цен на рынке жилья.

Вместе с тем приказом [№106/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202203140046) от 17.02.2022 Минстрой России, как [отмечал](https://erzrf.ru/news/v-gorodakh-federalnogo-minstroy-smozhet-ustanavlivat-stoimost-zhilya-nizhe-normativnoy?search=%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) портал ЕРЗ.РФ, внес изменения в данную методику, установив, возможность определять показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения в городах федерального значения на очередной квартал на основании обращения высшего должностного лица города федерального значения.

Согласно приказу, в отдельных регионах Минстрой фиксирует незначительное снижение рыночной стоимости, в среднем же во всех федеральных округах наблюдается небольшой рост.

Регионами с наиболее высокой стоимостью квадратного метра в IV квартале 2023 года стали:

● Москва — 170 578 руб.;

● Санкт-Петербург — 165 315 руб.;

● Приморский край — 158 909 руб.;

● Чукотский автономный округ — 155 442 руб.;

● Краснодарский край — 151 594 руб.

Самая низкая стоимость 1 кв. м установлена в следующих регионах:

● Кабардино-Балкарская Республика — 45 908 руб.;

● Республика Ингушетия — 48 676 руб.;

● Карачаево-Черкесская Республика — 59 200 руб.;

● Курганская область — 63 393 руб.;

● Чеченская Республика— 63 996.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м для федеральных округов составила:

● Центральный федеральный округ — 89 200 руб.;

● Северо-Западный федеральный округ — 100 239 руб.;

● Южный федеральный округ — 101 139 руб.;

● Северо-Кавказский федеральный округ — 62 772 руб.;

● Приволжский федеральный округ — 89 433 руб.;

● Уральский федеральный округ — 98 405 руб.;

● Сибирский федеральный округ — 100 862 руб.;

● Дальневосточный федеральный округ — 134 878 руб.

В**Центральном федеральном**округе изменение цены зафиксировано в пределах от -2,41% до +5,07%. В Белгородской области — 82 992 руб. (+2,01%), Брянской — 73 224 руб. (+0,79%), Владимирской — 83 736 руб. (+1,57%), Воронежской — 83 113 руб. (+2,68%), Костромской — 70 633 руб. (-0,12%), Курской — 75 488 руб. (+1,90%), Липецкой — 85 442 (+2,87%), Московской — 146 629 руб. (+5,07%), Орловской — 72 749 руб. (+4,72%), Смоленской — 67 679 руб. (+3,86%), Тульской — 93 721 руб. (+4,35%), Ярославской области — 85 403 руб. (+4,74%).

В **Северо-Западном федеральном округе**цены изменились от +0,00% до +9,38%. В Республике Карелия — 105 185 руб. (+4,45%), Архангельской области — 101 758 руб. (+2,25%), Вологодской — 76 231 руб. (+2,65%), Калининградской — 97 388 руб. (+2,03%), Псковской области — 70 606 руб. (+3,10%), Ненецком автономном округе — 95 276 руб. (+9,38%), Мурманской области — 91 948 руб. (+9,38%) и г. Санкт-Петербурге — 165 315 руб. (в Северной столице стоимость не изменилась).

В **Южном федеральном округе** изменение цен составило от -2,47% до +3,75%. В Республике Крым — 120 948 руб. (+0,06%), Республике Калмыкия — 64 723 руб. (+3,75%), Краснодарском крае — 151 594 руб. (-2,47%), г. Севастополе — 120 885 руб. (+0,39%).

**В Северо-Кавказском федеральном округе**, как и в ЮФО, рост цен зафиксирован на уровне от +0,30% до +5,32%. В Ставропольском крае — 81 164 руб. (+3,06%), в Республике Дагестан — 73 893 руб. (+2,80%), Кабардино-Балкарской Республике — 45 908 руб. (+1,76%), Карачаево-Черкесской Республике — 59 200 руб. (+0,30%), Республике Северная Осетия — Алания — 66 568 руб. (+5,32%).

**В Приволжском федеральном округе**изменение цены составило от -0,21% до +5,23%. В Республике Башкортостан — 104 947 руб. (+3,20%), Республике Марий Эл — 69 906 руб. (+5,32%), Республике Мордовия — 72 009 руб. (+1,55%), Республике Татарстан — 133 129 руб. (+1,61%), Чувашской Республике — 90 269 руб. (+2,58%), Пермском крае — 100 440 руб. (+3,24%), Кировской области — 82 969 руб. (+2,77%), Нижегородской — 121 660 руб. (+3,25%), Оренбургской — 66 745 руб. (+4,68%), Ульяновской области — 83 605 руб. (+4,73%).

В **Уральском федеральном округе**цены изменились в пределах от -1,33% до +7,98%. В Ямало-Ненецком автономном округе — 129 557 руб. (+2,22%), Свердловской области — 104 612 руб. (+2,96%), Курганской — 63 393 руб. (+3,21%), Тюменской — 102 641 руб. (+3,66%), Челябинской области — 80 467 руб. (+7,98%).

В **Сибирском федеральном округе**цены изменились от +0,83% до +5,20%. В Республике Алтай — 114 202 руб. (+1,95%), Республике Тыва — 120 683 руб. (+2,84%), Алтайском крае — 92 848 руб. (+3,28%), Иркутской области — 101 333 руб. (+2,22%), Новосибирской — 107 190 руб. (+0,83%), Омской области — до 94 881 руб. (+4,70%).

Самые значительные колебания стоимости по сравнению с предыдущим кварталом традиционно происходят в **Дальневосточном федеральном округе**(ДФО). В большинстве регионов ДФО стоимость 1 кв. м превысила отметку 100 тыс. руб., кроме Еврейской автономной области — 83 949 руб. (+3,84%) и Республики Бурятия — 86 335 руб. (-0,58%). В остальных субъектах ДФО изменение цен следующее. В Камчатском крае — 151 440 руб. (+1,91%), Магаданской области — 148 266 руб. (здесь цена не изменилась), Хабаровском крае — 127 058 руб. (+2,54%), Республике Саха (Якутия) — 139 313 руб. (+2,08%), Амурской области — 136 216 руб. (+2,73%), Чукотском автономном округе — 155 442 руб. (здесь цена не изменилась).

Напомним, что методика расчета стоимости 1 кв. м для ДФО отличается от методики для остальных федеральных округов, поскольку устанавливается только по стоимости первичного рынка жилья.

В Луганской Народной Республике, Донецкой Народной Республике, Запорожской и Херсонской областях норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения принимается равным нормативу стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по РФ и установлен в размере 97 547 руб.

Приказ №888/пр вступает в силу с 02.01.2024.

# 26.12.23 Техэксперт. В законодательство внесены изменения, связанные с реализацией комплексной государственной программы "Строительство"

Владимир Путин подписал [Федеральный закон "О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/1304414113).

<http://publication.pravo.gov.ru/document/00012023122500090>).

Федеральный закон принят Государственной Думой 14 декабря 2023 года и одобрен Советом Федерации 22 декабря 2023 года.

Федеральным законом предусматривается ряд изменений, вносимых в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с переходом от формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы к реализации комплексной государственной программы Российской Федерации "Строительство", в том числе в части, касающейся преобразования федеральной адресной инвестиционной программы в реестр объектов капитального строительства, объектов недвижимого имущества, строительство (реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение) или приобретение которых осуществляется (планируется осуществлять) за счет средств федерального бюджета.

# 26.12.23 Техэксперт. Утвержден комплекс стандартов для национальной системы пространственных данных

     Утвержден ряд стандартов для национальной системы пространственных данных (НСПД):

[ГОСТ Р 70846.1-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145390) Национальная система пространственных данных. Основные положения по стандартизации;

[ГОСТ Р 70846.2-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145391) Национальная система пространственных данных. Термины и определения;

[ГОСТ Р 70846.3-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145392) Национальная система пространственных данных. Онтология. Общие положения;

[ГОСТ Р 70846.4-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145393) Национальная система пространственных данных. Система классификации и кодирования. Разработка и применение систем классификации и кодирования пространственных данных. Общие требования;

[ГОСТ Р 70846.5-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304365905) Национальная система пространственных данных. Правила координатного описания пространственных объектов;

[ГОСТ Р 70846.6-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304365906) Национальная система пространственных данных. Визуализация пространственных данных. Основные положения;

[ГОСТ Р 70846.7-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145394) Национальная система пространственных данных. Геосервисы. Общие положения;

[ГОСТ Р 70846.8-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145395) Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие положения;

[ГОСТ Р 70846.9-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145396) Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Термины и определения;

[ГОСТ Р 70846.10-2023](http://docs.cntd.ru/document/1304145397) Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие требования к использованию единой электронной картографической основы в градостроительной деятельности.

В рамках реализации госпрограммы "Национальная система пространственных данных" к 2030 году планируется создать единую цифровую платформу пространственных данных и единую электронную картографическую основу, которые будут включать в себя сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и государственной кадастровой оценке.

Их внедрение и функционирование позволит повысить качество государственных услуг в части осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества или государственной регистрации прав на него, в том числе за счет доступности их предоставления в электронном виде.

# 27.12.23 Техэксперт. Подписан закон, направленный на оптимизацию процедуры экологической экспертизы

Владимир Путин подписал Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об экологической экспертизе".

Федеральный закон принят Государственной Думой 14 декабря 2023 года и одобрен Советом Федерации 22 декабря 2023 года.

Федеральный закон направлен на совершенствование организации и проведения экологической экспертизы, в том числе на оптимизацию процедуры проведения общественной экологической экспертизы в целях повышения её эффективности.

Устанавливаются требования к экспертам государственной экологической экспертизы и общественной экологической экспертизы, предусматривается их аттестация, а также порядок формирования и ведения реестра аттестованных экспертов государственной экологической экспертизы.

Уточняются состав и содержание заключений государственной и общественной экологических экспертиз, а также порядок проведения общественной экологической экспертизы, в том числе перечень лиц, которые могут её инициировать и проводить. Из этого перечня исключаются общественные объединения и другие негосударственные некоммерческие организации, а также граждане, признанные иностранными агентами, имеющие гражданство иностранного государства, лишённые в судебном порядке специального права, права занимать должности в области охраны окружающей среды и так далее.

# 27.12.23 Техэксперт. Утверждены особенности регулирования градостроительной деятельности на территориях новых субъектов РФ

На Официальном интернет-портале правовой информации размещено [постановление Правительства Российской Федерации от 15.12.2023 N 2171 "Об утверждении некоторых особенностей регулирования градостроительной деятельности при строительстве на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области"](http://docs.cntd.ru/document/1304390192).

Постановление утверждает на территориях новых субъектов Российской Федерации особенности:

- выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- проведения строительного контроля в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

- осуществления регионального государственного строительного надзора.

# 26.12.23 ИНТЕРФАКС. Новостройки в России сейчас очень переоценены – Светлана Разворотнева

В новостройках не исправляют строительные недоделки, считает депутат Госдумы РФ

Споры между сторонниками "первички" и "вторички" в России сегодня в самом разгаре. Плюсы и минусы есть везде. Зампред комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева поделилась мнением, на каком рынке выгоднее купить жилье в 2024 году.

"Я, честно говоря, за "вторичку". Во-первых, просто соотношение цен, оно несопоставимое. У нас очень переоценены новостройки именно за счет льготной ипотеки, за счет специальных программ застройщиков. Это очень волнует в том числе Центробанк. Обещают они постоянно ужесточать, первоначальный взнос увеличивать и уменьшать стоимость квартир, под которые даются льготные ипотеки", — сказала Разворотнева в видеоинтервью в "Парламентской газете".

Напомним, ЦБ 15 декабря принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 16% годовых.

Кроме того, жители новостроек часто обращаются с жалобами на низкое качество строительства. Обращения поступают даже от жильцов домов бизнес-класса, добавила Разворотнева.

"Большой проблемой является появление аффилированных управляющих компаний", — пояснила замред комитета.

По словам Разворотневой, назначенные управляющие компании иногда задирают плату за содержание и ремонт домов, однако сменить такую организацию невозможно. Как итог, УК просто не обращает внимание на строительные недоделки. После окончания гарантийного периода подобные компании уходят, оставляют эти недочеты и предлагают жителям самостоятельно за собственный счет исправить их.

"Может быть, я не права. Наверное, у нас есть хорошие застройщики, но вот при всех издержках дома, которые простояли некоторое время, в которых все понятно, в них, мне кажется, жить проще", — подчеркнула Разворотнева.

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

# 25.12.23 ЕРЗ. Татьяна Голикова: Правительство анализирует эффективность «Семейной ипотеки» и необходимость ее изменения

В 2023 году благодаря программе «Семейной ипотека» жилищные условия улучшили 393 тыс. многодетных семей, что на 63% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Об этом зампредседателя Правительства РФ [заявила](http://www.kremlin.ru/events/president/news/73083) на заседании Совета по стратегическому развитию и нацпроектам.

Татьяна Голикова напомнила, что в середине следующего года истекает срок действия программы и выплат по 450 тыс. руб. на погашение ипотечных кредитов при рождении третьего и последующих детей.

Но с учетом высокой социальной востребованности по поручению Президента Правительство сейчас ведет работу по ее продлению.

«Одновременно планируем дополнительно оценить эффективность действующей модели "Семейной ипотеки" и выплат в 450 тыс. руб. с точки зрения влияния на рождаемость, — [добавила](http://www.kremlin.ru/events/president/news/73083) вице-премьер, — И при необходимости внести предложения по изменению условий предоставления».

Портал ЕРЗ.РФ ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-podumayem-o-prodlenii-semeynoy-ipoteki?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D0%BD), что «Семейную ипотеку» необходимо продлить и Правительство РФ работает над этим. «Конечно, Правительство должно исходить из реальных возможностей федерального бюджета, но лучше думать в направлении продления "Семейной ипотеки"», — [сказал](http://kremlin.ru/events/president/news/72994) на ежегодной пресс-конференции Президент России **Владимир Путин**.

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина считает, что параметры программы перед ее продлением требуют обсуждения. Об этом руководитель регулятора она [заявила](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-parametry-prodleniya-semeynoy-ipoteki-trebuyut-obsuzhdeniya?search=%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B8%D1%83%D0%BB) на пресс-конференции после очередного [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4) ключевой ставки.

# 26.12.23 За-Строй. Инструмент предотвращения нарушения

Российский Кабмин разработал концепцию совершенствования контрольно-надзорной деятельности на ближайшие годы

На сегодняшнем совещании со своими замами председатель Правительства РФ Михаил Мишустин сообщил:

Ещё один вопрос касается подготовки следующего этапа реформы контрольно-надзорной деятельности… Правительство подготовило концепцию совершенствования контрольно-надзорной деятельности на ближайшие два года, подписано распоряжение, которым также утверждается и план её реализации.

Михаил Владимирович добавил, что в документе уточняются направления по развитию системы управления рисками, предусмотрены мероприятия по корректировке законодательства и по цифровизации в этой сфере. Предстоит ещё немало сделать для расширения механизма досудебного урегулирования.

Заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Григоренко, в свою очередь, разъяснил ряд положений концепции:

Первое – это завершение перехода на риск-ориентированный подход при проведении проверок. Это значит, что проверка проводится только в случае, если у контрольного органа есть информация о возможном нарушении законодательства. По сути, проверка становится инструментом предотвращения нарушения, а не каким-то наказанием

Дмитрий Юрьевич добавил, что это позволит исключить проверки ради проверок, а также ситуации, когда сначала приходят на проверку, а потом начинают искать нарушения, чтобы оправдать сам факт проверки.

Ещё одним направлением работы в рамках концепции станет цифровизация, в частности через неё планируется максимально минимизировать объём информации, который контролеры запрашивают у проверяемых. Как отметил господин Григоренко:

Третье – это упрощение самих контрольных процедур, в том числе и через цифровизацию. В частности, это механизм дистанционных проверок, который серьёзно упрощает процедуру проверки, делает её прозрачной, более удобной и комфортной.

Кроме того, в стратегии особое внимание уделено вопросам профилактики нарушений, развитию системы досудебного обжалования и другим.

# 26.12.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Республике Дагестан завершено строительство водовода Чиркей – Буйнакск

В регионах России проводится системная работа по созданию и обновлению коммунальной инфраструктуры, в том числе по федеральному проекту «Чистая вода», входящему в состав нацпроекта «Жильё и городская среда». В его рамках в Республике Дагестан построен водовод Чиркей – Буйнакск, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Правительство уделяет пристальное внимание модернизации объектов водоснабжения. Работа в этом направлении призвана обеспечить качественной питьевой водой жителей нашей страны, что влияет на повышение уровня жизни россиян. Например, в текущем году по проекту «Чистая вода» в регионах России ввели 140 объектов питьевого водоснабжения и водоотведения, что позволило улучшить условия жизни 912 тысяч человек. Также в ближайшее время качество коммунального обслуживания повысится у жителей Республики Дагестан. Здесь построили один из крупнейших объектов коммунальной инфраструктуры в регионе – водовод Чиркей – Буйнакск общей протяжённостью порядка 32 км», – сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер отметил, что новый водовод пропускной мощностью более 30 тыс. кубометров в сутки проходит от насосной станции у плотины Чиркейской ГЭС до резервуаров чистой воды города Буйнакска. Централизованным источником водоснабжения, как и прежде, стало Чиркейское водохранилище.

По словам Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ирека Файзуллина, благодаря вводу нового объекта в эксплуатацию качественным водоснабжением будут обеспечены свыше 68 тысяч жителей региона. «Вопрос обеспечения жителей страны качественной водой является одним из приоритетных для Правительства Российской Федерации.

В общей сложности с начала реализации федерального проекта в Республике Дагестан построено и модернизировано 11 объектов. Например, недавно завершили реконструкцию внутригородских сетей водоснабжения общей протяжённостью 23 км в городе Хасавюрте, сейчас работы ведутся ещё на четырёх объектах. В целом по стране за это время введён в эксплуатацию 921 объект, качественной водой удалось обеспечить 87,88% жителей, а для городов этот показатель составляет уже 94,3%», – подчеркнул Ирек Файзуллин.

Ранее на водоводе в Дагестане были выполнены заключительные работы по обратной засыпке труб, а также устройству площадок и переходов для обслуживания инженерных коммуникаций. «В настоящий момент все запланированные работы завершены и созданы все условия для безопасной эксплуатации объекта. Так, по пути прохождения трассы водовода установлены датчики давления, камеры переключения и гашения гидравлического удара, а также ультразвуковые приборы учёта воды. Кроме того, для обеспечения сейсмоустойчивости объекта весь водовод выполнен из высокопрочного чугуна, с замковым соединением и приварным швом.

Скоро Чиркей – Буйнакск заработает на полную мощность и обеспечит жителей качественным и бесперебойным водоснабжением», – отметил генеральный директор ФБУ «Росстройконтроль» Владимир Щербинин.

Федеральный проект «Чистая вода» реализуется с 2019 года в составе национального проекта «Жильё и городская среда» и призван обеспечить жителей городских и сельских населённых пунктов страны питьевой водой, отвечающей требованиям безопасности.

К 2024 году доля россиян, обеспеченных качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения, должна составить 88,8%. Контроль строительства объектов водоснабжения в Республике Дагестан, в том числе в рамках федерального проекта «Чистая вода» и с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов, закреплён за подведомственным Минстрою России ФБУ «Росстройконтроль».

# 26.12.23 РИА Новости. Магаданская область получит 3 млрд руб. за стройку комплекса "Президентский"

Магаданская область получит около трех миллиардов рублей до конца 2023 года в качестве возмещения за строительство универсального спортивно-оздоровительного комплекса "Президентский", сообщается на [сайте](http://government.ru/) кабмина.

"До конца 2023 года Магаданская область получит около трех миллиардов рублей в качестве возмещения за строительство универсального спортивно-оздоровительного комплекса "Президентский" в Магадане. Распоряжение об этом подписал председатель правительства Михаил Мишустин... Решение принято по указанию президента", - говорится в сообщении.

Отмечается, что комплекс общей площадью около 20 тысяч квадратных метров был введён в эксплуатацию 16 октября 2023 года. Спустя три дня в ходе XI Международного спортивного форума "Россия – спортивная держава" президент России [Владимир Путин](https://realty.ria.ru/person_Vladimir_Putin/) открыл новое спортивное сооружение в формате видеоконференции.

Уточняется, что в марте 2023 года глава государства указал правительству на необходимость финансирования завершающего этапа строительства спорткомплекса.

В состав спортивно-оздоровительного комплекса входят четыре блока – административный корпус, ледовая арена, корпус для занятия водными видами спорта с пятью бассейнами, а также универсальный спортивный зал. Одновременно в "Президентском" могут соревноваться до 300 спортсменов.

Вопрос о выделении финансирования был рассмотрен и одобрен на заседании еще правительства 22 декабря. Работа идёт в рамках реализации государственной программы "Развитие физической культуры и спорта".

# 27.12.23 За-Строй. Для ликвидации последствий ЧС

В Генпрокуратуре России рассмотрели вопрос восстановления жилья для людей, пострадавших от стихийных бедствий

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин принял участие в межведомственном совещании Генеральной прокуратуры РФ по вопросу восстановления прав граждан, пострадавших в 2021-2023 годах от наводнений на территориях Забайкальского, Приморского краев, Сахалинской области.

В мероприятии также приняли участие министр природных ресурсов РФ Александр Козлов, руководитель Росводресурсов Дмитрий Кириллов, заместитель министра РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий Виктор Яцуценко, а также губернаторы Забайкальского, Приморского краев и Сахалинской области.

Александр Ломакин доложил о проводимой Минстроем России работе по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в части обеспечения жильём граждан и восстановления повреждённого жилья. Необходимо усилить контроль со стороны региональных властей за исполнением обязательств граждан, которые получили выплаты за счёт средств федерального бюджета, по отчуждению утраченного жилья и проведению капремонта поврежденного. Как отметил Александр Николаевич:

При ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций регионы могут использовать типовую проектную документацию, размещенную в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства. Это позволит сократить сроки строительства и оптимизировать затраты на возведение объектов.

В настоящее время Минстрой России при чрезвычайной ситуации выделяет средства на обеспечение жильём в случае его утраты и на капремонт жилья. Всего за период 2020-2023 года 16-ти регионам выделено 25,9 миллиарда рублей на обеспечение жильём 5.686-ти семей, капремонт жилья 4.042-х семей, строительство 10-ти дамб, благоустройство 680-ми дворов, капитальный ремонт 259-ти многоквартирных домов.

В ходе совещания рассмотрели предложения Минстроя России по рекомендации регионам разработать программы организации возмещения ущерба в результате ЧС с использованием механизма добровольного страхования. В числе предложений также использование быстровозводимых объектов, в частности, формирование резерва готовых домокомплектов для оперативного обеспечения жильём граждан.

Минстрой России, в свою очередь, готов совместно с регионами проработать предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере ликвидации последствий ЧС и реализации мер социальной поддержки граждан, жильё которых повреждено или утрачено в результате ЧС.

# 28.12.23 АНСБ. Стройотрасль РФ выросла на 8% с начала года

Строительная отрасль России за 11 месяцев 2023 года выросла на 8%, заявил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"С 2020 по 2022 год строительная отрасль выросла почти на 15%, за 11 месяцев этого года — почти 8%", — сказал Хуснуллин на открытом заседании Правительственной комиссии по региональному развитию.

Он добавил, что ввод жилья по итогам года составит не менее 108 млн кв.м — это 0,74 кв. м на человека.

Ранее вице-премьер отмечал, что по нацпроекту до 2030 года включительно в стране планируется построить более 1 млрд кв. м жилья.

"То есть фактически каждый пятый метр в стране будет построен за период 10 лет. Это сверхамбициозная задача, мы планируем выйти на планку в среднем по стране 0,82 метра на человека", — подчеркнул Хуснуллин.

По его словам, десять регионов в стране этот показатель уже перевыполняют.

Ранее в Минстрое России, комментируя докладу Росстата о социально-экономическом развитии страны в декабре и за 11 месяцев 2023 года, отметили, что только за ноябрь этого года введено 7 млн кв. м. жилья, что на 28,9% больше, чем в ноябре прошлого. Это 1,7 тыс. многоквартирных домов на 96,4 тыс. квартир и 18,1 тыс. объектов ИЖС.

Всего в этом году свои жилищные условия улучшили 3,9 млн семей, что на 300 тыс. больше, чем в прошлом.

# 28.12.23 За-Строй. Прекрасная работа на местах

Российские регионы демонстрируют высокие объёмы ввода жилья, некоторые из них завершают этот год с превышением планового показателя

Выступая на сегодняшнем заседании правительственной комиссии по региональному развитию, заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин сказал:

У нас плановая цель к 2030 году – строить по стране 0,82 метра на человека. Но по итогам этого года уже точно совершенно следующие регионы превысят показатели – Новосибирская область, Карачаево-Черкесия, Калужская область, Чечня, Адыгея, Ленинградская область.

Кроме того, по словам Марата Шакирзяновича, прекрасную работу демонстрирует Тюменская область, где самый большой ввод многоквартирного жилья на душу населения, а также Татарстан, который в 2023 году по вводу жилья перешагивает планку в 3,4 миллиона квадратных метров. Как добавил господин Хуснуллин:

Практически по жилью замечаний сделать некому. Все планы либо выполняют, либо перевыполняют.

# 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: число продаваемых квартир говорит о достаточных доходах граждан

Число продаваемых квартир в России свидетельствует о достаточных доходах населения, заявил журналистам вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Если человек принял решение о покупке квартиры, значит, он свои риски взвесил. Подавляющее большинство людей в нашей стране принимает это решение абсолютно осознанно. Значит, у людей позволяют доходы, значит, есть возможность и желание. И если количество продающихся квартир все больше и больше, значит, все-таки, доходы людей позволяют это делать", - сказал он.

Вице-премьер также добавил, что доступность жилья сегодня зависит прежде всего от трех факторов - его стоимости, доходов людей и ипотеки.

# 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: льготную ипотеку в России хотят продлить в отдельных регионах

Льготные ипотечные программы в России планируется продлить только в регионах, где на нее невысокий спрос, а семейную - по всей стране, заявил на совещании с регионами вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

По его словам, с 1 июля 2024 года будет пересмотрена часть подходов к льготным ипотечным программам.

"Мы уже точно видим, что семейную ипотеку будем предлагать продлевать. По льготной, скорее всего, будем предлагать ее продлевать в отдельных регионах, где слабый спрос. Массово на всю страну льготную ипотеку продлевать не будем, свою функцию она выполнила", - сказал Хуснуллин.

Он также выразил надежду на дальнейшую поддержку таких ипотечных программ, как дальневосточная, сельская, ИТ-ипотека, ипотека для новых российских регионов.

# 28.12.23 РИА Новости. Хуснуллин: в 2024 году объем выдачи ипотеки может сильно снизиться

В России в 2024 году объем выдачи кредитов по ипотечным программам может снизиться, заявил на совещании с регионами вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

По его словам, в 2023 году прирост ипотечного портфеля составил более 4 триллионов рублей, что вдвое больше показателя 2022 года. В текущем году было выдано 2 миллиона кредитов на 7,8 триллиона рублей - в 1,5 раза больше, чем в 2022 году. Это позволило улучшить жилищные условия около 4 миллионов семей.

"В следующем году будет немножко поменьше ипотеки, но все равно выработаем те подходы, которые позволят поддержать рынок ипотеки", - сказал Хуснуллин.

# 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Правительство рассматривает возможность продажи жилья в рассрочку — Хуснуллин

Правительство России рассматривает возможность продажи жилья в рассрочку, заявил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Мы действительно рассматриваем возможность продажи жилья в рассрочку. Мы рассматриваем вопросы и лизинга. Смотрим иные какие-то схемы", — сказал Хуснуллин журналистам на открытом заседании Правительственной комиссии по региональному развитию.

Напомним, что весной текущего года Хуснуллин говорил, что правительство рассматривает варианты использования рассрочки и ссудо-сберегательных касс.

"Сейчас мы смотрим возможность ссудо-сберегательных касс, смотрим возможность, как юридически и на законодательном уровне дать возможность продажи жилья в рассрочку", — говорил Хуснуллин. Он отмечал, что эти меры сейчас отрабатываются.

# 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Правительство рассмотрит продление льготной ипотеки в регионах с низким спросом

Правительство РФ может рассмотреть продление льготной ипотеки в отдельных регионах с низким спросом, заявил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"По льготной, скорее всего, мы будем предлагать ее продлевать в отдельных регионах, где слабый спрос", — сказал Хуснуллин журналистам после открытого заседания Правительственной комиссии по региональному развитию.

Кроме того, рассмотрят продление "Сельской", "Арктической" и "Дальневосточной" программ.  
По его словам, распространение льготной ипотеки на всей территории РФ не имеет смысла.

Ранее глава ЦБ Эльвира Набиуллина заявляла, что безадресная льготная ипотека должна быть завершена в июле 2024 года.

"Безадресную льготную ипотеку, которая запускалась как антикризисная мера, нужно завершать в июле", — заявляла она в середине декабря текущего года.

При этом она добавила, что примеры адресной ипотеки на рынке есть, но они нуждаются в корректировке. "По параметрам семейной ипотеки требуется обсуждение", — подчеркнула Набиуллина.

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).

На данный момент программа действует до 1 июля 2024 года.

Что касается программы "Семейная ипотека", то ранее президент РФ Владимир Путин высказался за ее продление.

"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 программе "Итоги года".

# 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Федеральные обязательства перед пострадавшими дольщиками закрыты — Хуснуллин

Федеральные обязательства перед пострадавшими дольщиками закрыты, заявил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"До конца года планируется принять решение о восстановлении прав всех граждан-участников долевого строительства по федеральным обязательствам. (...) Мы федеральные обязательства закрыли", — сказал Хуснуллин на открытом заседании Правительственной комиссии по региональному развитию.

Ранее сообщалось, что в этом году с помощью федеральных и региональных механизмов достроили 212 домов, которые когда-то были долгостроями. Квартиры в них получат почти 25 тыс. обманутых дольщиков.

"Всего же с начала текущего года восстановлены права 32,4 тыс. граждан", — говорил Хуснуллин в начале ноября текущего года.

Он призвал регионы обратить особое внимание на соблюдение сроков ввода объектов в "дорожных картах".

Напомним, что восстановление прав обманутых дольщиков осуществляется с помощью нескольких механизмов. Так часть прав восстанавливается региональными властями, а часть — с помощью механизмов Фонда развития территорий. Граждане получают квартиры или выплаты. Как рассказал в интервью "Интерфаксу" в сентябре находящийся тогда в этой должности исполнительный директор ППК "Фонд развития территорий", главы субъектов планируют, что смогут "закрыть вопрос" с обманутыми дольщиками до конца года. Но существуют риски, что какая-то часть пострадавших граждан будет восстановлена в правах в 2024 году.

По данным кабмина, всего в 2019-2023 годах общими усилиями фонда и регионов помощь получили более 195 тыс. обманутых дольщиков.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 22.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой: ввод многоквартирного жилья в 2023 году составит порядка 51 млн кв. м

Об этом заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин заявил на еженедельном селекторном совещании с регионами по вводу жилья, сообщил официальный [телеграм-канал](https://t.me/minstroyrf) строительного ведомства.

Сегодня в рамках долевого строительства возводится более 108 млн кв. м, за год запущено более 47 млн кв. м новых проектов, было отмечено на совещании.

«Этих значений удалось достичь благодаря тем системным мерам поддержки, которые оказываются стройкомплексу России Президентом и Правительством нашей страны, — [подчеркнул](https://t.me/minstroyrf/11221) **Никита Стасишин** и уточнил: — Предполагается, что ввод жилья в текущем году превысит показатели рекордного 2022 года».

На начало декабря по всей стране действуют разрешения на строительство 158,8 млн кв. м жилья года, проинформировал замглавы строительного ведомства. На 1 декабря 2023 года градостроительный потенциал, с учетом действующих разрешений на строительство, составляет 432,6 млн кв. м, что на 9% превышает показатели аналогичного периода прошлого.

Ранее Минстрой заключил со всеми регионами РФ меморандумы по увеличению градпотенциала с учетом новых приоритетов пространственного развития до 2030 года, в том числе с применением механизма комплексного развития территорий (КРТ), подчеркнул Никита Стасишин.

# 25.12.23 За-Строй. Земли для стройки много!

Росреестр выявил в России более 146.000 гектаров земли, пригодной для возведения жилья

Росреестр выявил очень много участков, пригодных для строительства индивидуального и многоквартирного жилья в нашей стране. Об этом заявил глава ведомства Олег Скуфинский:

Командная работа, которую мы выполняем под руководством Марата Шакирзяновича Хуснуллина совместно с Минстроем и командой регионов, – формирование банка земли для вовлечения в оборот. Земля для стройки, земля для туризма.

В материалах Росреестра уточняется, что площадь выявленных земель, пригодных для возведения жилья, составила 146,1 тысячи гектаров при плане 127 тысяч на 2023 год. Как отметил господин Скуфинский:

Эта земля вовлекается в оборот для индивидуального и многоквартирного жилищного строительства. Она фактически сразу поступает в оборот.

# 25.12.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России подготовил 132 нормативно-технических документа в уходящем году

Так, обеспечена разработка и актуализация 72-х сводов правил и 60 ГОСТов, организована работа по проведению 86-ти прикладных научных исследований. Посредством этих документов внедряются новые инновационные строительные материалы и технологии, а также исключается возможность применения старых и менее эффективных подходов в проектировании и строительстве. Об этом сообщили на итоговой конференции под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Сергея Музыченко, организованной ФАУ «ФЦС» и посвящённой подведению итогов работы по развитию и реформированию системы технического регулирования в отрасли.

«Уходящий год стал важной точкой отсчёта для глобальных и качественных изменений в строительной сфере. В современных условиях государство формирует оптимальную модель технического регулирования, которая позволяла бы быстро внедрять инновационные строительные материалы и технологии, и, по сути, управлять требованиями при возведении объектов капитального строительства. Символично, что Советом Федерации одобрены изменения в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений – основной документ, определяющий развитие нормативной системы в отрасли», – сказал Сергей Музыченко.

Замминистра подчеркнул, что закон – это правовая основа для перехода на более эффективную с инженерной точки зрения и открытую к инновациям параметрическую систему нормирования. Также для достижения качественно более высокого уровня развития технического регулирования в строительстве необходимо создание целостной структуры нормативных документов – единого реестра требований и активная цифровизация отрасли.

«Реестр требований, в который войдут все требования в строительстве, подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений, ФАУ «ФЦС» будет вести в машиночитаемом и машинопонимаемом формате. Это позволит автоматизировать многие процессы в проектировании и экспертизе», – рассказал директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Кроме того, в 2023 году активно продолжалась работа по развитию таких перспективных направлений как деревянное домостроение, технологии стального и модульного строительства. В рамках «дорожных карт» Минстроя России выполнялись исследования сейсмической и механической безопасности современных деревянных материалов, внедрялись положения по применению блочно-модульных элементов при проектировании объектов социальной инфраструктуры, снимались административные барьеры в строительстве с применением стальных конструкций.

На завершающей части конференции замглавы Минстроя России вручил сотрудникам ФАУ «ФЦС» ведомственные награды за эффективную работу и личный вклад в развитие строительной отрасли России.

# 26.12.23 ИНТЕРФАКС. ИИ поможет заместить недостающих специалистов в стройотрасли — Минстрой

Искусственный интеллект позволит заместить недостающих специалистов в стройотрасли, но не заменит существующих, заявил во вторник замглавы Минстроя России Константин Михайлик.

"147 млн человек (...) – это объективно очень мало. То, что у нас крайне высокий уровень IQ, EQ и всего остального у людей, наоборот, приводит к тому, что тратить их на тупиковую работу глупо. Поэтому для нас искусственный интеллект, для нас нейросети – это тот самый инструмент, рычаг, который позволяет заместить недостающие 200-300 млн человек. Все опасения о том, что вот сейчас придет искусственный интеллект и отберет у нас работу, это просто глупость, происходящая из праздности", — сказал Михайлик в ходе "круглого стола" "Нейросети в девелопменте. Итоги года. Планы развития на 2024 год" на площадке "Всё о стройке".

По его словам, важно правильное применение ИИ. Михайлик считает, что в России должны быть свои нейросети.

Как уточнил замглавы министерства, сейчас большинство компаний начали создавать решения на разных стадиях строительства: проектирование, контроль стройплощадки, продажа.

Однако, пояснил Михайлик, из-за того, что крупные компании все делают в одиночку, объем данных, который можно промаркировать, отструктурировать и правильно загрузить для получения нужного результата, сегодня маленький.

"Какого-то решения, которое объединяло бы всех вместе, платформа – ее не существует. Это плохо. В одиночку никто никогда ни ресурсов на это не найдет, ни, самое главное, того объема информации, который нам необходим, чтобы действительно все заработало эффективно", — подчеркнул Михайлик.

# 26.12.23 АНСБ. В Минстрое рассказали о правилах и типовых ошибках применения Постановления № 1315

В Минстрое прошло Всероссийское совещание по вопросам пересчета контрактов в связи удорожанием строительных ресурсов в период 2021-2022 годов. В мероприятии приняли участие более 500 представителей федеральных и региональных заказчиков.

В ходе совещания Минстрой России совместно с Главгосэкспертизой рассказали о типовых ошибках, которые допускаются заказчиками и подрядчиками при расчете и обосновании существенных изменений условий контрактов по постановлению Правительства РФ №1315 от 9 августа 2021 года.

Спикеры Главгосэкспертизы разъяснили условия применения положений Постановления №1315 и иные нормативные требования к подготовке документации, направляемой на повторную экспертизу в связи с существенным удорожанием строительных ресурсов.

В частности, заместитель начальника Главгосэкспертизы России Сергей Головин рассказал о порядке расчета изменения цены контракта для объектов стоимостью более 30 млн рублей, а также повторной корректировки цены контракта и иных алгоритмах определения стоимости объектов в связи с удорожанием строительных ресурсов. Докладчик также ответил на ряд типовых вопросов, возникающих у заказчиков в ходе реализации Постановления №1315.

Заместитель начальника Управления проверки сметной документации Главгосэкспертизы России Леонид Дюкарев подробно проанализировал нормативно-методические документы, определяющие порядок составления сметы контракта и повторной проверки сметной стоимости в части изменения (увеличения) цены контракта от 100 млн рублей.

«При подготовке такой сметной документации не допускается изменение физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией», – подчеркнул Леонид Дюкарев.

Участникам совещания напомнили, что в 2021 году на официальном сайте федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) создан специальный раздел, где размещены ответы на типовые вопросы и примеры расчетов для проведения государственной экспертизы и корректировки сметы контракта.

# 27.12.23 ТАСС. Файзуллин сообщил, что ввод жилья в России превысил 100 млн кв. м в 2023 году

Вице-премьер Марат Хуснуллин ранее заявлял, что по итогам года ввод в эксплуатацию жилья составит 107-108 млн кв. м

Более 100 млн кв. м жилой недвижимости было введено в России с начала 2023 года. Об этом заявил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в интервью телеканалу ["Россия-24"](https://smotrim.ru/channel/3).

"Если говорить о количестве жилья, которое построено в этом году, то мы видим, оперативные данные показывают, что мы 100-миллионный рубеж уже превысили", - сказал он.

Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин в ходе заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам под председательством президента РФ Владимира Путина заявлял, что по итогам 2023 года ввод в эксплуатацию жилья составит 107-108 млн кв. м. В 2022 году в РФ было введено в эксплуатацию 102,7 млн кв. м жилой недвижимости, что стало историческим рекордом.

# 27.12.23 ТАСС. Файзуллин сообщил, что в новых регионах построено более 500 тыс. кв. м жилья

Министр строительства и ЖКХ отметил, что за почти два года восстановили более 16 тыс. объектов

Более 500 тыс. кв. м жилья возвели строители в Донецкой и Луганской народных республиках, Херсонской и Запорожской областях с начала работ в этих регионах. Об этом заявил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в интервью телеканалу "[Россия-24](https://smotrim.ru/live/21)".

"На сегодня более 500 тыс. кв. м построили нового жилья на этих территориях. Мы к 2030 году будем обеспечивать среднероссийский уровень в этих новых регионах", - сказал он.

Файзуллин отметил, что за два неполных года было восстановлено более 16 тыс. объектов, в том числе 3 тыс. жилищных, социальных и культурных объектов - в 2023 году. В разные периоды в этой работе были задействованы до 45 тыс. человек.

По словам Файзуллина, проявились признаки экономического восстановления новых субъектов: начало появляться коммерческое жилье, оживился туризм, а в свободную экономическую зону новых регионов к настоящему моменту вошли 59 предприятий. Их число может кратно увеличиться в 2024 году, предположил министр.

# 28.12.23 СГ. РосСтройКонтроль подвел итоги работы 2023 года

ФБУ «РосСтройКонтроль» в 2023 году обеспечил контроль строительства более 1350 объектов региональной и муниципальной собственности в 82 субъектах Российской Федерации и двух городах федерального значение – Москве и Санкт-Петербурге, сообщили в пресс-службе учреждения.

«В этом году силами Центра осуществлялся строительный контроль на более 1350 объектах строительства. Для сравнения в 2021 году мы обеспечили строительным контролем 464 объекта. Кроме того, с этого года РосСтройКонтролю передали полномочия на осуществление контрольных мероприятий на региональных объектах, включенных в комплексную госпрограмму «Строительство». Теперь сектор нашей работы – это не только стройки по линии Минстроя России, но и все бюджетные инвестиции, которые государство направляет в объекты региональной собственности. А это значит, что под нашим контролем будут строиться онкоцентры, дворцы спорта, дома культуры, инновационные образовательные кластеры и другие совершенно разноплановые объекты», - сказал генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимир Щербинин.

Ранее министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин указал, что закрепление функции строительного контроля за ФБУ «РосСтройКонтроль»на объектах новой госпрограммы «Строительство» позволит жестче контролировать ход работ и, как следствие, в дальнейшем вводить объекты в срок и с опережением.

Помимо этого, в текущем году инспекторы учреждения продолжили контролировать стройки в рамках федерального проекта «Инфраструктурное меню» с использованием средств различных видов бюджетных кредитов. В числе проектов - горнолыжные трассы в Домбае, пассажирский терминал в Йошкар-Оле, Московский проспект в Архангельске, поликлиника на 1,2 тыс. посещений в Екатеринбурге, взлетно-посадочная полоса в аэропорту Южно-Сахалинска и другие, не менее важные объекты, направленные на повышение качества жизни россиян.

С этого года учреждение также определено единым поставщиком услуг по осуществлению строительного контроля в отношении объектов капстроительства комплексного проекта «ИТМО Хайпарк», финансируемого в рамках государственной программы «Научно-технологическое развитие Российской Федерации», и отдельного перечня объектов капитального строительства ФГОБУ ВО «Финансовый университет при правительстве Российской Федерации» и НИЦ «Курчатовский институт», реализуемых в рамках госпрограммы «Научно-технологическое развитие Российской Федерации».

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/infrastructure/do-kontsa-2023-goda-na-kurorte-dombay-vvedut-17-km-gornolyzhnykh-trass/), что в Карачаево-Черкесии в рамках инвестиционного проекта по развитию туристско-рекреационного комплекса «Домбай» с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов завершается строительство и реконструкция 17 км горнолыжных трасс.

# 28.12.23 ЗаНоСтрой. Минстрой и Главгосэкпертиза представили материалы по вопросам применения механизма компенсации удорожания цен на строительные ресурсы

В Министерстве строительства и ЖКХ РФ состоялось Всероссийское совещание по вопросу изменения существенных условий контрактов в связи с существенным удорожанием строительных ресурсов в 2021-2022 годах. Участниками мероприятия стали более 500 представителей федеральных и региональных заказчиков. Об этом нас проинформировали коллеги из пресс-службы Минстроя России.

В ходе совещания были представлены доклады по вопросам применения положений нормативно-правовых актов, затрагивающих вопросы изменения существенных условий контрактов в целях компенсации существенного удорожания строительных ресурсов в 2021-2022 годах. Также участникам рассказали о типовых ошибках, которые допускаются заказчиками и подрядчиками при расчёте и обосновании такого удорожания, а также при подготовке документации, направляемой на государственную экспертизу.

Спикерами мероприятия стали директор департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александр Вилков, заместитель начальника Главгосэкспертизы России Сергей Головин и заместитель начальника Управления проверки сметной документации учреждения Леонид Дюкарев.

Спикеры напомнили участникам, что с 2021 года на официальном сайте федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) создан [специальный раздел](https://fgiscs.minstroyrf.ru/faq) (база знаний), в котором размещены ответы на типовые вопросы и примеры расчётов удорожания для проведения государственной экспертизы и корректировки сметы контракта.  
[Видеозапись](https://rutube.ru/video/6e793f4175c3eb9621354a5db1fa3fe3/) данного совещания и презентационные [материалы](https://fgiscs.minstroyrf.ru/1315/presentations) докладчиков доступны для ознакомления.

# 28.12.23 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ДОМ.РФ создали экспертную группу по внедрению ИИ в строительной отрасли

Министерство строительства и ЖКХ РФ совместно с институтом развития ДОМ.РФ создали экспертную группу по внедрению искусственного интеллекта в строительной отрасли. Руководителем экспертной группы назначен управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) Николай Козак.

«Внедрение передовых решений на основе технологий искусственного интеллекта позволит еще больше увеличить влияние строительной отрасли на экономику страны. Учитывая колоссальные масштабы строительного рынка и его весомый вклад в ВВП России, мы ожидаем очень серьезного экономического эффекта от использования проектов с искусственным интеллектом. Убежден, что совместно с коллегами из ДОМ.РФ и другими участниками рынка в течение 2024 года мы сможем выработать комплекс мер, своего рода "дорожную карту" по внедрению ИИ в строительной отрасли», – отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик.

Основной задачей экспертной группы станет разработка стратегии внедрения ИИ в строительной отрасли, включая создание унифицированной системы оценки ИИ-решений. Это будет способствовать стандартизации и повышению эффективности применения ИИ. Группа также займется разработкой методологии пилотирования ИИ-решений в отрасли, оценкой основных рисков и ограничений применения ИИ-технологий, а также вопросами информационной безопасности. Еще одной задачей группы станет создание реестра ИИ-технологий, используемых участниками строительного рынка, и исследование возможности создания отраслевого полигона данных, а также разработкой других прикладных ИИ-решений для строительной отрасли.

«Эффективное внедрение ИИ в строительную отрасль является не просто инновацией, а необходимостью для поддержания её роста и развития. Учитывая, что строительство занимает значительную долю в экономике нашей страны, интеграция ИИ может привести к прорывным изменениям в управлении проектами, сокращении затрат и повышении качества работ. Особенно важно это на фоне постоянно растущих объемов строительства и увеличения сложности проектов. Отрасль, сталкивающаяся с такими масштабами, может значительно выиграть от автоматизации и анализа данных. В [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) мы аккумулировали огромный массив информации о рынке, его участниках и трендах. Эти данные являются фундаментальным 'топливом' для развития ИИ, помогая создавать более точные и эффективные системы управления», – отметил управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

# 28.12.23 ИНТЕРФАКС. Объем "незавершенки" в РФ сократился до 310 млрд рублей — Минстрой

Объем незавершенного строительства в России сократили до 309,9 млрд рублей, заявил в четверг глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

"Продолжаются работы по сокращению незавершенного строительства. (...) Объем фактической "незавершенки" сокращен до 309,9 млрд рублей или 6,8 тыс. объектов из 5,9 трлн рублей", — сказал Файзуллин на открытом заседании Правительственной комиссии по региональному развитию.

По его словам, в федеральной собственности сейчас находится 2,3 тыс. объектов, в региональной — 4,5 тыс.

# 27.12.23 ТАСС. Минфин пока не планирует далее снижать субсидирование льготной ипотеки

Взнос по программе льготной ипотеки под 8% годовых ранее повысили с 20% до 30%

Министерство финансов РФ пока не планирует продолжать снижение максимального размера субсидии, предоставляемой банкам для финансирования льготной ипотеки. Об этом журналистам рассказал глава ведомства Антон Силуанов на брифинге по итогам 2023 года.

Ранее, 23 декабря вступило в силу постановление правительства России о снижении на 0,5 процентного пункта размера субсидии банкам по льготным ипотечным программам. Кроме того, взнос по программе льготной ипотеки под 8% годовых был повышен до 30% с 20%, а максимальный размер кредита для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей был снижен вдвое, до 6 млн рублей.

"1 июля обычная льготка (программа льготной ипотеки - прим. ТАСС) должна завершиться. Мы ее все время продлевали. Вообще, она была как антикризисная мера. Но если мы в предыдущие кризисы устанавливали льготную ставку 11%, которую держали, и если [ключевая] ставка [опускалась] ниже, программа отменялась, то сейчас уровни ставок значительно ниже, и поэтому нам приходится ее субсидировать. Мы уже понизили на 0,5% [предельную величину субсидий, получаемых банками]. Дальше не планируем пока", - сказал он.

Министр финансов отметил, что стимулирующие ипотеки должны оставаться. В первую очередь - семейная, а также территориальные (Дальневосточная ипотека) и для специалистов определенных отраслей. "Пока мы вот приняли решение по охлаждению ипотечного рынка, но банки говорят, что это сильно [по ним] ударит. Пока мы видим, что спрос на ипотеку на первичке (первичном жилье - прим. ТАСС) хоть и сократился, но не настолько, насколько мы рассчитывали. Поскольку это процесс инерционный, то наверное это [сокращение] будет видно в начале следующего года", - добавил он.

Силуанов не исключил, что меры охлаждения ипотечного рынка могут ударить по строительству. "Я знаю, что банки договариваются со строителями, что строители готовы участвовать своими ресурсами в продолжении льготных ипотечных программ с тем, чтобы эта тема дальше развивалась. Но здесь тоже нельзя допускать перегрева этого направления, а здесь есть такой риск. Вот уже сейчас предприняли меры, посмотрим, как будет развиваться в следующем году. Если действия не сработают, будем анализировать и возвращаться к этому вопросу", - заключил министр.

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

# 23.12.23 СГ. Российский банк снизил ставки по ипотеке на вторичное жилье

«Банк ДОМ.РФ» с 23 декабря снизил процентную ставку по ипотеке на квартиры и апартаменты на вторичном рынке – кредит будет доступен от 15,4%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что базовая ставка – без применения скидок – составит 15,6%, это ниже средней на рынке в декабре на 1,5 п.п.

Минимальная ставка доступна для клиентов, получающих зарплату на карту банка, а также для медиков и ученых при электронном подтверждении доходов с помощью выписки из Социального фонда РФ.

«Мы снизили как минимальную, так и базовую ставку по ипотеке на покупку вторичного жилья. То есть условия кредитования улучшаются для всех категорий наших клиентов», – отметил заместитель председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Алексей Косяков.

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%.

# 25.12.23 ИНТЕРФАКС. Максимальная сумма кредита по двум льготным программам ипотеки выросла в Сбере

Сбер увеличил максимальную сумму кредита по двум льготным ипотечным программам, сообщила пресс-служба банка.

"С 23 декабря 2023 года Сбербанк увеличил максимальную сумму кредита по льготным программам "Дальневосточная ипотека" и "Арктическая ипотека" — с 6 до 9 млн рублей для покупки недвижимости на первичном рынке или строительства дома", — говорится в сообщении.

Площадь объекта строительства или покупаемого жилья должна превышать 60 кв.м.

Уточняется, что ставка по программам начинается от 2% годовых, минимальный первоначальный взнос — 20,1%. Кредит можно взять на срок до 20 лет.

"Дальневосточная ипотека" изначально предоставляется молодым семьям, неполным молодым семьям и гражданам, переехавшим в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, а также участникам программы "Дальневосточный гектар" для индивидуального жилищного строительства на земле, полученной бесплатно от государства. Позднее программа была расширена на отдельные категории граждан. В рамках льготной программы можно купить квартиру в новостройке, квартиру или дом с участком на вторичном рынке в сельской местности, а также на территории одного из 34 моногородов ДФО, на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа; построить свой собственный дом.

По "Арктической ипотеке" сниженная процентная ставка доступна на покупку жилья на сухопутной территории Арктической зоны России, куда входят Мурманская область, Ненецкий, Ямало-Ненецкий и Чукотский автономные округа, а также северные муниципалитеты Архангельской области, Красноярского края, Якутии, Карелии и Коми. Программа будет действовать до 31 декабря 2030 года.

# 25.12.23 ТАСС. Набиуллина заявила, что льготная ипотека в России не будет экзотикой

Ипотечное кредитование продолжит развиваться, подчеркнула глава ЦБ в интервью РБК

Глава Банка России Эльвира Набиуллина считает, что льготная ипотека, даже несмотря на ужесточение условий выдачи, не будет чем-то необычным. Такое мнение она высказала в интервью [РБК](https://www.rbc.ru/interview/finances/25/12/2023/658588589a79477f58d30b61?from=newsfeed).

"Экзотикой льготная ипотека не будет. Мы исходим из того, что массовая программа льготной ипотеки, безадресная, закончит свое действие в июле, но адресная ипотека, в том числе семейная, останется. Это востребованная ипотека. А семейная ипотека сейчас по объемам приблизительно такая, как массовая льготная ипотека. Поэтому льготная ипотека останется и, конечно, не будет такой экзотикой, как до 2020 года. Плюс к этому будет и рыночная ипотека развиваться. Да, темпы замедлились, но рыночная ипотека развивается", - сказала она.

Набиуллина заверила, что ипотечное кредитование продолжит развиваться. "По нашим оценкам, это будет не 35% [роста}, как в этом году, но 7-12%. И мы считаем, позитивным элементом от снижения темпов роста кредитов будет то, что будет меньше давление на рост цен на квартиры. Потому что цены на квартиры выросли тоже существенно", - указала она.

Глава ЦБ рассказала, что в некоторых регионах РФ существует застой на жилищном рынке. "Мы видим, что жилищное строительство и доступность ипотеки сосредоточены в крупных городах. Конечно, поэтому должны быть инструменты, которые позволяют людям вне зависимости от того, где они живут, решать жилищные проблемы. Будем обсуждать, как это делать", - отметила она.

Цены на жилье

По мнению главы регулятора, разрыв цен на новостройки и вторичное жилье, который достиг 42%, должен сокращаться.

"Потому что этот разрыв несет риски для людей, для банков. До того, как у нас были внедрены массовые льготные программы, он составлял около 10%. В перспективе нескольких лет мы должны вернуться к такому, более нормальному разрыву в цене жилья на первичном и вторичном рынке. Как быстро это будет происходить, будет зависеть в том числе от распространенности льготных программ", - отметила она.

# 23.12.23 ТАСС. В России начали действовать новые правила льготной ипотеки

Согласно изменениям, первоначальный взнос повысился с 20% до 30%

Новые правила льготных ипотечных программ начинают действовать на территории Российской Федерации с

В соответствии с изменениями первоначальный взнос по льготной ипотеке, которая выдается по ставке 8% годовых на покупку жилья в новостройках, повышается с 20% до 30%. Кроме того, во всех регионах максимальный размер кредита по такой ипотеке ограничивается суммой в 6 млн рублей, тогда как ранее для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн рублей.

Помимо этого, с 23 декабря по льготной ипотеке на новостройки нельзя будет взять дополнительную сумму кредита (так называемую комбинированную ипотеку) по рыночным ставкам. Ранее сумму кредита можно было повысить до 30 млн рублей в столичных регионах и до 15 млн рублей - в остальных. Теперь эта опция останется только в рамках семейной ипотеки и ипотеки для IT-специалистов.

Новые правила льготных ипотечных программ в России содержат принцип однократности выдачи, однако на уже действующие кредиты он не распространяется. Исключением станет семейная ипотека при соблюдении требований: рождается последующий ребенок, площадь приобретаемой квартиры больше предыдущей или же предыдущая ипотека закрыта.

Кабмин увеличил с 6 до 9 млн предельный размер кредита по программам Дальневосточной и Арктической ипотеки, предполагающей выдачу кредита под 2% годовых молодым семьям на покупку жилья или на строительство дома на Дальнем Востоке.

В России действуют несколько федеральных ипотечных госпрограмм: льготная ипотека на новостройки под 8%, семейная ипотека под 6%, льготная ипотека для IТ-специалистов под 5%, сельская ипотека под 3%, дальневосточная ипотека под 2%, льготная ипотека для жителей новых регионов под 2%. Кроме того, в некоторых субъектах РФ действуют региональные программы улучшения жилищных условий.

Увеличение заявок

Перед вступлением в силу новых правил льготной ипотеки россияне, принявшие решение о покупке, ускорили все необходимые процедуры, в том числе - бронирование квартир, сообщили ТАСС в девелоперской группе компаний "А101". "Банки работают до 24:00. Там аврал", - подтвердил агентству старший партнер компании Vysotsky Estate Сергей Смирнов.

В целом по рынку количество заявок на ипотеку в РФ на этой неделе по сравнению с первыми неделями декабря выросло на 15,9%, максимальный прирост - 21,7%, в сегменте новостроек, рассказала ТАСС заместитель руководителя ипотечного департамента федеральной компании "Этажи" Татьяна Решетникова. "Если на первичном рынке рост количества заявок обусловлен грядущими изменениями в программах льготного кредитования, то увеличение заявок на ипотеку в целом вызвано очередным ростом ключевой ставки - многие стараются успеть оформить ипотеку до изменения ставок банками", - пояснила она.

В Москве на уходящей неделе спрос на льготную ипотеку увеличился втрое, считает юрист, основатель агентства недвижимости "Лэндл" Алексей Клышин. "Многие клиенты пришли в понедельник и сказали: "Мы хотим успеть купить новостройку". В пятницу, в последний день старых условий, телефоны у застройщиков разрывались. По моим ощущениям, на этой неделе ажиотаж какой-то космический был. Все побежали в последний вагон. И что самое интересное - многие успели в него запрыгнуть", - рассказал собеседник агентства.

Спрос снизится

Новые правила выдачи льготных кредитов ограничили возможности покупки жилья в РФ, поэтому в перспективе число сделок с новостройками будет сокращаться, высказали мнение опрошенные ТАСС эксперты. "Есть вероятность, что спрос на первичную недвижимость в первой половине 2024 года может снизиться на 30%, во втором полугодии ситуация может восстановиться. Но для этого необходимо снижение ключевой ставки до 9-10%", - считает директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов ГК "А101" Рустам Азизов.

Доля ипотеки снизится во всех сегментах рынка, особенно - в массовом, прогнозирует управляющий директор риелторской компании "Метриум" Руслан Сырцов. "Из-за высоких ставок по ипотеке и на вторичном рынке жилья продавать старые квартиры, чтобы купить новые, будет трудно. Вырастет спрос на услугу трейд-ин от застройщиков. Девелоперам и банкам придется снова развивать сложные ипотечные продукты, чтобы удержать покупателей", - прогнозирует собеседник агентства.

# 25.12.23 АНСБ. Более 2 тыс. дольщиков в России получат компенсации

Наблюдательный совет Фонда развития территорий (ФРТ) принял решение о выплате компенсаций более чем двум тыс. дольщиков в девяти регионах страны, сообщается на сайте правительства РФ.

"Набсовет принял решение выплатить компенсации по 51 проблемному дому. Возмещение получат 2052 дольщика в девяти регионах. После перечисления денежных средств их права будут восстановлены. (…) В текущем году уже восстановлены права более 43,5 тыс. человек, а общее количество дольщиков, получивших помощь с 2019 года, превысило 206 тыс. человек", – приводятся в сообщении слова вице-премьера, председателя наблюдательного совета ФРТ Марата Хуснуллина.

Дома, по которым выплатят компенсации, находятся в Ярославской, Иркутской, Ленинградской, Ульяновской, Кировской, Челябинской и Московской областях, Красноярском крае и Республике Башкортостан.

В свою очередь гендиректор Фонда Ильшат Шагиахметов отметил, что их общая сумма составит 6,84 млрд рублей.

"Всего же по решениям наблюдательного совета ФРТ о выплатах денежные средства перечислены 46,4 тыс. граждан. Совокупный объем компенсаций превысил 126,1 млрд рублей", – добавил он.

# 25.12.23 ЕРЗ. Семьям с детьми могут выделить на погашение ипотеки до 1,8 млн руб.

В России предлагают ввести механизм поэтапного погашения жилищных кредитов при рождении в семье первого и последующих детей. Такой законопроект депутаты направили на заключение в Правительство РФ, [сообщили](https://iz.ru/1623879/2023-12-21/semiam-s-detmi-mogut-dat-do-18-mln-rublei-na-pogashenie-ipoteki) «Известия» со ссылкой на его авторов.

В законопроекте предлагается при рождении первого ребенка установить выплату в 500 тыс. руб., второго –– 600 тыс. руб., третьего –– 700 тыс. руб. Суммарно семьи с детьми смогут получить до 1,8 млн руб. на погашение ипотеки.

Предлагаемое нововведение связано с вопросами демографической политики и необходимости достижения естественного прироста населения. «Подготовленный законопроект направлен на существенное изменение демографической ситуации в нашей стране, на перелом ее негативных тенденций, имеющихся в настоящий момент», — [цитируют](https://iz.ru/1623879/2023-12-21/semiam-s-detmi-mogut-dat-do-18-mln-rublei-na-pogashenie-ipoteki) «Известия» пояснительную записку к законопроекту.

Анализируя данные Росстата, авторы законопроекта приходят к выводу, что даже при наиболее позитивном прогнозе суммарный коэффициент рождаемости (количество детей на одну женщину) составит не более 2,033 ребенка, а в худшем случае будет 1,525 ребенка, что означает неминуемую демографическую яму и депопуляцию.

При этом они отмечают, что отдельные меры господдержки семей с детьми уже реализуются, но их недостаточно.

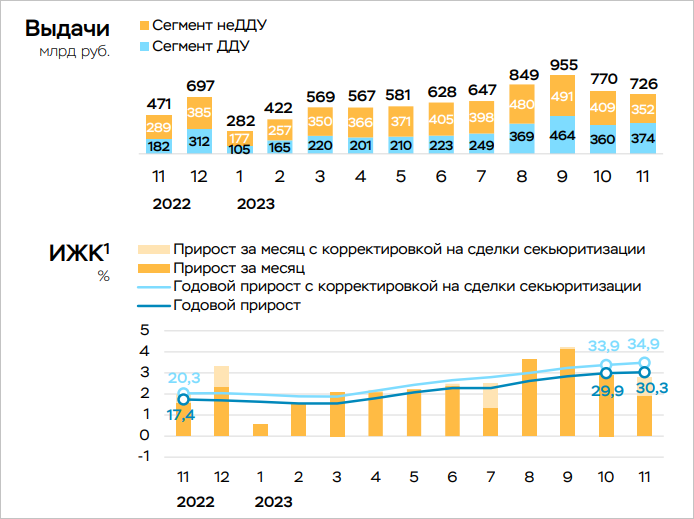
«Сегодня остро необходимо поощрять не просто рождаемость, а многодетность, — [пояснил](https://iz.ru/1623879/2023-12-21/semiam-s-detmi-mogut-dat-do-18-mln-rublei-na-pogashenie-ipoteki) один из авторов законопроекта, глава фракции «Справедливая Россия — За правду» Сергей Миронов.

Он считает, что одним из эффективных инструментов может стать введение механизма поэтапного погашения жилищных кредитов при рождении детей, причем с появлением каждого нового ребенка выплаты от государства повышаются.

Как ранее [отмечал](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-podumayem-o-prodlenii-semeynoy-ipoteki?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%9F%D1%83%D1%82%D0%B8%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, Президент России Владимир Путин сообщил, что Правительство РФ работает над продлением «Семейной ипотеки». И напомнил, что «первичный взнос по ней минимальный — 20%, и 6% годовых, а если трое детей, еще и субсидии положены 450 тыс. руб.». По словам главы государства, он предложил Правительству подумать над тем, чтобы сохранить эти программы.

# 25.12.23 ЕРЗ. ЦБ РФ: темпы роста ипотеки в ноябре снизились

Согласно [исследованию](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47700/razv_bs_23_11.pdf) аналитиков Банка России, за последний месяц осени было предоставлено жилищных кредитов на 726 млрд руб. (в октябре было 770 млрд руб.). Темпы выдачи сократились с 2,9% до 2,8%.



*Источники: ДОМ.РФ, расчеты Банка России*

Этот показатель «ниже экстремально высокого сентябрьского результата (+4,2%)», но регулятор по-прежнему продолжает считать такие темпы по-прежнему высокими.

Общий объем портфеля ипотеки за одиннадцать месяцев увеличился на 30,6%, до 17,9 трлн руб. Рост все еще стимулируют льготные программы.

«Иногда они комбинируются с поддержкой от банков и застройщиков, которые стремятся продать больше жилья до конца года», — [отметили](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47700/razv_bs_23_11.pdf) в ЦБ.

Объем «Семейной ипотеки» прибавил 6 млрд руб. (с 235 млрд руб. в октябре — до 241 млрд руб.). «Льготной» — снизился до 233 млрд руб. (с 241 млрд руб.) Рыночной ипотеки в связи с ростом ставок было выдано на 19% меньше (186 млрд руб. против 229 млрд руб.).

Аналитики ЦБ сделали вывод, что это сокращение (при неизменном темпе роста портфеля) говорит о снижении погашений, в том числе досрочных.

«Вероятно, — [предположили](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/47700/razv_bs_23_11.pdf) они, — некоторые заемщики, у которых есть свободные средства, предпочитают размещать их на депозитах под высокие ставки, а также больше тратят на потребление в конце года».

# 25.12.23 ЕРЗ. Банки объявили новые условия выдачи ипотеки

После [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки ЦБ и [корректировки](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-usloviya-osnovnykh-lgotnykh-ipotechnykh-programm?search=%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA) Правительством РФ льготных программ кредитные организации начинают менять параметры своих банковских продуктов. Например, [Сбер](https://www.sberbank.ru/ru/person), как [сообщила](https://www.sberbank.ru/ru/sberpress/all/article?newsID=28263798-de0e-4d6f-9751-542b0c50c05b&blockID=1303&regionID=78&lang=ru&type=NEWS) его пресс-служба, с 6 млн руб. до 9 млн руб. увеличил максимальную сумму по двум ипотечным программам — [«Дальневосточной»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/far-eastern?ysclid=lqkt9jsl1q129064218) и [«Арктической»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/arkticheskaya?ysclid=lqkt7ysrns35368055&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F).

По [данным](https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/novosti-banki-povyshajut-stavki-po-rynochnoj-ipoteke-333675/) ЦИАН, в [Уралсибе](https://uralsib.ru/) ставки выросли на 0,2 п. п. Купить [строящееся](https://uralsib.ru/ipoteka) и [готовое](https://uralsib.ru/ipoteka) жилье можно под 17,19% при его стоимости от 6 млн руб. Если цена меньше, то — под 17,69%. Новые условия действуют по заявкам, оформленным с 19 декабря.

[ТКБ](https://www.tkbbank.ru/) на 2 п. п. поднял базовые ставки по ипотечным продуктам [«Удобный»](https://www.banki.ru/products/hypothec/credit/11266/?period=7300&realty_price=2480000&remaining_payments=992000), [«Приобретение недвижимости с баланса банка»](https://www.tkbbank.ru/private/credits/mortgage/banking-real-estate/?ysclid=lqksgqgykm457257053), [«Рефинансирование»](https://www.tkbbank.ru/private/credits/mortgage/refinancing/?ysclid=lqksjvb6c8992570342). Теперь на покупку первичного или вторичного жилья они [составит](https://www.tkbbank.ru/private/credits/mortgage/priobretenie/) 17%. Условия по одобренным ранее заявкам будут действовать до 29 декабря.

[Севергазбанк](https://severgazbank.ru/) увеличил ставки на 1,25 п. п. По заявкам, одобренным до 21 декабря, условия будут действовать до 1 января.

[МТС-банк](https://www.mtsbank.ru/chastnim-licam/ipoteka/) повысит ставки по всем ипотечным продуктам, в том числе льготным. Выдача кредитов по одобренным заявкам будет ограничена по времени (сроки пока неизвестны).

[Банк ДОМ.РФ](https://domrfbank.ru/) изменил условия как по рыночным, так и по льготным программам. Ставки по [«Льготной ипотеке»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/), [«Семейной»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/), [«Для IT-специалистов»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-it/), [«Дальневосточной»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/far-east/?ysclid=lqksbrrzeb681203831) и [«Арктической»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/far-east/?ysclid=lqksbrrzeb681203831) выросли до максимальных уровней.

Кроме того, банк установил надбавки к ставкам по рыночной ипотеке на 1 п. п. — 2 п. п. выше в зависимости от размера первоначального взноса и подтверждения дохода. Ко всем ранее одобренным заявкам будут применены новые условия.

Ранее, как [информировал](https://erzrf.ru/news/alfa-bank-povysil-ipotechnyye-stavki?search=%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%84%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ, [Альфа-банк](https://alfabank.ru/) повысил ставки для покупки квартиры в [новостройке](https://alfabank.ru/get-money/mortgage/ipoteka-na-dom/) до 17,69%, на [вторичном](https://alfabank.ru/get-money/mortgage/vtorichnoe-zhile/?platformId=alfasite) рынке — до 16,59%, по программе [«Рефинансирование»](https://alfabank.ru/get-money/mortgage/refin/?ysclid=lqksowl7g3466016896) — до 17,19%. По уже одобренным заявкам банк сохранил прежние условия.

# 26.12.23 ЕРЗ. Герман Греф: цены на жилье будут снижаться по мере сокращения льготной ипотеки

Об этом президент, председатель правления ПАО Сбербанк заявил в [интервью](https://smotrim.ru/video/2734200?ysclid=lql9au375b258218719) телеканалу [«Россия 24»](https://vgtrk.ru/russia24).

«Цены на жилье, правда, повышаются. Опять-таки это связано с тем, что сегодня более 70% ипотеки — это субсидируемая ипотека со стороны государства, — [цитирует](https://realty.ria.ru/20231222/tseny-1917408046.html?in=l) **Германа Грефа** агентство «РИА Недвижимость». — Как только субсидии будут сокращены, — а они постепенно сокращаются, — то цены будут постепенно падать».

В пользу падения цен на жилье, по мнению банкира, говорит и сократившаяся доступность ипотечных кредитов.

Выдачи ипотеки в России в 2024 году составят 80% — 100% от уровней текущего года, заявил глава Сбербанка, отвечая на вопрос о прогнозе Сбера по ипотечному рынку на 2024 год.

«Мы считаем, что в следующем году рынок будет расти значительно медленнее в силу тех ограничений, которые были названы, — [пояснил](https://realty.ria.ru/20231222/sberbank-1917407342.html?in=l) руководитель крупнейшего российского банка с госучастием и добавил: — Нам представляется, что мы вряд ли выйдем на те объемы, которые выдали в этом году. Наши прогнозы — от 80% до 100% от выдачи этого года».

# 26.12.23 ЕРЗ. Объем выпусков ипотечных облигаций ДОМ.РФ с ВТБ превысил триллион рублей

Об этом [сообщили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/obyem-vypuskov-ipotechnykh-obligatsiy-dom-rf-s-vtb-prevysil-1-trln-rubley/) в пресс-службе финансового института развития в жилищной сфере.  
В сообщении уточняется, что ДОМ.РФ и ВТБ разместили два новых выпуска ипотечных ценных бумаг общим объемом 160 млрд руб. Облигации обеспечены платежами по более чем 72 тыс. кредитов, выданных на покупку квартир общей площадью почти 3,6 млн кв. м. Эмитентом выступил Ипотечный агент ДОМ.РФ.

Таким образом, общий объем эмиссии ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ), обеспеченных ипотечными кредитами ВТБ, превысил 1 трлн руб. Стороны закрыли уже 10 сделок секьюритизации.

«Выпуск ипотечных облигаций ДОМ.РФ помогает банкам наращивать ипотечное кредитование для повышения доступности ипотеки в стране, — [отметила](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/obyem-vypuskov-ipotechnykh-obligatsiy-dom-rf-s-vtb-prevysil-1-trln-rubley/) директор подразделения «Секьюритизация» ДОМ.РФ **Елена Музыкина**. — ВТБ — один из наших стратегических партнеров на рынке секьюритизации. Более 1/3 ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ в обращении приходится на выпуски с кредитами банка. ВТБ ежегодно проводит сделки секьюритизации на нашей платформе, что подтверждает востребованность ИЦБ ДОМ.РФ в самых разных рыночных условиях».

Ипотечное покрытие первого выпуска сформировано из кредитов, выданных по программам с господдержкой — «Льготной» и «Семейной ипотеке», второго — из ипотечных кредитов без субсидирования. Оба выпуска включены в первый котировальный список Мосбиржи, уточнили в ДОМ.РФ.

«Сегодня мы отмечаем важный этап нашего эффективного сотрудничества с ДОМ.РФ, в ходе которого было реализовано не только десять крупных размещений ИЦБ, но и по инициативе ВТБ принят ряд инновационных структурных предложений, направленных на развитие и совершенствование механизма секьюритизации в России», — [отметил](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/obyem-vypuskov-ipotechnykh-obligatsiy-dom-rf-s-vtb-prevysil-1-trln-rubley/) старший вице-президент, руководитель управления секьюритизации ВТБ **Андрей Сучков**.

ВТБ первым в России реализовал сделку секьюритизации портфеля ипотечных кредитов в 2006 году и с тех пор остается безусловным лидером на этом рынке, подчеркнул топ-менеджер кредитной организации.

«Мы продолжим активную работу по развитию отрасли и формированию благоприятной инвестиционной среды, — заверил Андрей Сучков и резюмировал: — В настоящий момент привлечение именно внебюджетных ресурсов в сферу ипотечного кредитования и жилищного строительства становится особенно актуальным, и выпуск ИЦБ по программе ДОМ.РФ дает нам эффективный работающий механизм для этих целей».

# 27.12.23 ЕРЗ. Эксперты: в России повысилась ипотечная грамотность

[ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) и [ВЦИОМ](https://wciom.ru/) опросили 1,6 тыс. респондентов в возрасте от 18 лет и [выяснили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/opros-rossiyane-stali-luchshe-razbiratsya-v-lgotakh-po-ipoteke/), что население стало лучше разбираться в льготах по ипотеке.

Согласно данным социологов, в ТОП-5 по уровню узнаваемости вошли меры поддержки семей с детьми: материнский капитал, «Семейная ипотека» и выплата многодетным на погашение взятых жилищных кредитов.

51% россиян смогли объяснить, что такое «Семейная ипотека» (в 2022 таких было 45%). 88% подтвердили, что знают о материнском капитале (в 2022-м — 86%).

Еще 51% что-то слышали о программе выплат в размере 450 тыс. руб. многодетным семьям на погашение ипотечного кредита (на 4 п. п. больше, чем год назад).

Выросла узнаваемость адресных госпрограмм. О «Дальневосточной ипотеке» точно знают 53% респондентов (на 15 п. п. больше, чем в 2022-м). «Для IT-специалистов» — более 39% (в 2022-м — 28%). Об «Арктической», которая была запущена в декабре этого года, проинформирован 21%.

Директор Консультационного центра ДОМ.РФ **Михаил Ковалев** сообщил, что портал [спроси.дом.рф](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/) ежемесячно посещают более 1,2 млн человек, за два года узнаваемость ресурса выросла на 5 п. п.

«В ноябре мы провели серию прямых эфиров в рамках III Всероссийского ипотечного [марафона](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-ipotechnyy-marafon-startuet-v-rossii/?ysclid=lqm4jtft6496466949), получившего более 19 млн просмотров», — [отметил](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/opros-rossiyane-stali-luchshe-razbiratsya-v-lgotakh-po-ipoteke/) он.

# 27.12.23 АНСБ. Сбер с 11 января будет выдавать госипотеку только от аккредитованных застройщиков

Сбербанк с 11 января 2024 года продолжит выдавать льготную ипотеку только на покупку квартиры у аккредитованных банком застройщиков, сообщили в пресс-службе кредитной организации.

Ранее сегодня сервис Сбербанка "Домклик" сообщил, что в связи со вступлением в силу постановления правительства в Сбербанке с 11 января 2024 года меняются условия выдачи льготной ипотеки на готовое и строящееся жилье.

"Для поддержания клиентов и партнеров принято решение не останавливать выдачи, а продолжить кредитование по новым условиям. С 11 января подписание кредитного договора будет возможно при условии субсидирования аккредитованным партнером. Новые условия применяются к программам: "Господдержка", "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека", "Арктическая ипотека", "Ипотека для IT", - отметили в банке, подчеркнув, что совместные программы с застройщиками позволят сохранить льготные ставки несмотря на ужесточение требований к выдаче кредитов.

В кредитной организации также отметили, что при этом по заявкам, оформленным до 10 января 2024 года включительно, клиенты могут по-прежнему получить ипотеку без применения субсидирования от застройщика, то есть без ограничений в выборе объекта.

"В случае если застройщик, которого выбрал клиент, не подходит под новые условия, ипотеку можно оформить по базовой программе или выбрать другой объект из списка ЖК, которые включены в программу субсидирования", - указали в банке.

Все жилые комплексы, подключенные к программе субсидирования от застройщика, можно найти на сайте "Домклик". Для этого в фильтре поиска нужно выбрать - "Участник программы субсидирования".

О постановлении

23 декабря вступило в силу постановление правительства, предполагающее снижение размера субсидии банкам по льготным ипотечным программам. Также документ предполагает увеличение первоначального взноса по субсидируемым кредитам на новостройки по ставке в 8%, до 30%, а также 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 того, увеличен 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.

# 27.12.23 ТАСС. Мутко ожидает выдачи ипотеки в РФ по итогам года на уровне рекордных 7,8 трлн рублей

По словам гендиректора ДОМ.РФ, растущий ипотечный портфель должен отражать увеличение качества жизни россиян

Совокупный объем выданных по итогам 2023 года ипотечных кредитов составит 7,8 трлн рублей. Об этом журналистам сообщил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко в ходе пресс-конференции.

"Максимальных значений достигла выдача ипотеки. По нашим оценкам, по итогам 2023 года будет выдано более 2 млн кредитов на общую сумму в 7,8 трлн рублей. Предыдущий рекорд - в 2021 году - 1,9 млн кредитов на 5,7 трлн рублей", - сказал он.

Мутко отметил, что растущий ипотечный портфель должен отражать увеличение качества жизни россиян.

Глава госкомпании также рассказал об увеличении спроса на жилье в новостройках в 2023 году. В ДОМ.РФ ожидают, что по итогам года будет заключено около 750 тыс. договоров долевого участия, из них более 90% с использованием ипотеки. При этом девелоперы по итогам 2023 года запустят в строительство 47-50 млн кв. м новых проектов. Объем возводимого жилья к настоящему моменту составил 108 млн кв. м и обновил максимум 2019 года.

В 2023 году государственную поддержку (выплаты на погашение кредита или ипотека с субсидированной ставкой) на покупку жилья получили 1 млн семей, а за все время существования этих мер свои жилищные условия улучшили 3 млн семей. "Они оформили кредиты или получили выплаты на погашение на 10 трлн рублей. Для себя считаю это одним из самых важных результатов нашей работы, ведь это конкретные человеческие судьбы", - резюмировал Мутко.

Самым быстрорастущим сегментом ипотеки по итогам 2023 года он назвал индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Благодаря распространению на него льготных программ выдача кредитов на ИЖС в 2023 году выросла более чем в четыре раза, до 110 тыс. кредитов на сумму более 400 млрд рублей.

# 27.12.23 ТАСС. ЦБ с 1 марта ужесточит требования к ипотеке

Регулятор указал на существенное ухудшение стандартов ипотечного кредитования на фоне быстрого роста выдач кредитов

Банк России принял решение с 1 марта 2024 года повысить для кредитных организаций надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам.

Регулятор указывает на существенное ухудшение стандартов ипотечного кредитования на фоне быстрого роста выдач кредитов, сообщила пресс-служба ЦБ РФ.

"Банк России повышает с 1 марта 2024 года надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, чтобы ограничить риски закредитованности граждан", - указано в сообщении.

Надбавки к коэффициентам риска будут повышены по кредитам, выдаваемым гражданам с высоким показателем долговой нагрузки (ПДН). Так, при показателе долговой нагрузки заемщика выше 80% и первоначальном взносе 10-15% надбавка будет составлять девять (сейчас - шесть), при взносе 15-20% - восемь (сейчас - четыре), со взносом 20-30% - семь (сейчас - три), при взносе 30-50% - шесть (сейчас два), а при первоначальном взносе от 50% надбавка к коэффициенту риска будет пять (сейчас - один).

Причины повышения

В ЦБ подчеркнули, что в ипотечном кредитовании наблюдается существенное ухудшение стандартов кредитования на фоне быстрого роста кредитования. "За два года доля кредитов, предоставленных заемщикам с показателем долговой нагрузки более 80%, выросла почти в два раза и составила 47% в третьем квартале 2023 года. Кредиты для приобретения жилья с низким (до 20%) первоначальным взносом достигли 50% от всех ипотечных выдач", - пояснил регулятор.

Также в Банке России отметили, что широкое использование льготных программ на новостройки привело к значительному росту цен на первичном рынке и отрыву их от вторичного рынка. Так, разница в ценах в среднем по стране достигла 42%. При этом если заемщику потребуется продать заложенное жилье, его цена окажется существенно ниже, чем при покупке, и может не покрыть величину долга заемщика в случае низкого первоначального взноса, указал ЦБ.

Регулятор также отметил, что с 1 октября 2023 года Банк России уже существенно повысил макропруденциальные надбавки по ипотечным кредитам в сегментах с низким первоначальным взносом и высоким значением ПДН. "Вместе с повышением с 20 сентября 2023 года требований к первоначальному взносу по государственным ипотечным программам (с 15% до 20%) это привело к тому, что доля кредитов с первоначальным взносом до 20% в выдачах значительно сократилась: с 50% в третьем квартале до 15% в октябре - ноябре 2023 года. Однако доля кредитов, предоставленных заемщикам с ПДН более 80%, остается высокой - около 50%", - указал ЦБ.

Вместе с тем постепенно растет доля ипотечных кредитов, где заемщики могли использовать для первоначального взноса необеспеченные потребительские кредиты. "Это создаёт риски чрезмерной долговой нагрузки граждан и снижения качества портфеля для банков", - подчеркнул регулятор.

О возможных смягчениях

Повышение макропруденциальных надбавок будет способствовать улучшению стандартов кредитования и более сбалансированным темпам роста ипотеки, считают в ЦБ.

"В случае стабилизации ситуации и возврата кредитных организаций к более консервативным стандартам кредитования Банк России будет готов смягчить требования по макрoпруденциальным надбавкам в ипотеке", - заключил регулятор.

# 27.12.23 ТАСС. Минстрой рассчитывает на сохранение льготной ипотеки в РФ после 1 июля 2024 года

В настоящее время министерство действует в рамках принятых решений, заявил его глава Ирек Файзуллин

Минстрой России рассчитывает на сохранение льготных ипотечных программ в России, включая льготную ипотеку на новостройки, которая действует до 1 июля 2024 года. Такое мнение высказал министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в интервью телеканалу "[Россия-24](https://smotrim.ru/channel/3)".

"Мы, конечно, очень бы хотели, чтобы все льготные программы были продлены <...>. Думаю, выверенное решение появится после 1 июля 2024 года. А сейчас мы пока действуем в рамках принятых решений, которые есть", - сказал министр.

Файзуллин добавил, что за 2023 год россияне взяли больше 2 млн ипотечных кредитов.

В России действуют несколько федеральных ипотечных госпрограмм: льготная ипотека на новостройки под 8%, семейная ипотека под 6%, льготная ипотека для IT-специалистов под 5%, сельская ипотека под 3%, дальневосточная ипотека под 2%, льготная ипотека для жителей новых регионов под 2%. Кроме того, в некоторых субъектах РФ действуют региональные программы улучшения жилищных условий.

Программа ипотеки для покупателей жилья в новостройках была утверждена правительством в конце апреля 2020 года. В течение действия ставки условия программы неоднократно корректировались. Согласно текущим условиям, программа льготной ипотеки действует до 1 июля 2024 года. Ставка не превышает 8%.

# 27.12.23 ИНТЕРФАКС. Банк России повысит с 1 марта 2024 г надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам

Банк России повышает с 1 марта 2024 года надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, чтобы ограничить риски закредитованности граждан, говорится в сообщении регулятора.

Объясняя принятое решение, ЦБ отмечает, что видит существенное ухудшение стандартов ипотеки на фоне быстрого роста кредитования. За два года доля кредитов, предоставленных заемщикам с показателем долговой нагрузки (ПДН) более 80%, выросла почти в два раза и составила 47% в третьем квартале 2023 года. Кредиты для приобретения жилья с низким (до 20%) первоначальным взносом достигли 50% от всех ипотечных выдач.

Широкое использование льготных программ, которые действуют только в отношении нового жилья, привело к значительному росту цен на первичном рынке и отрыву их от вторичного (разница в ценах в среднем по стране достигла 42%). Если заемщику потребуется продать заложенное жилье, его цена окажется существенно ниже, чем при покупке, и может не покрыть величину долга заемщика в случае низкого первоначального взноса.

С 1 октября 2023 года Банк России существенно повысил макропруденциальные надбавки по ипотечным кредитам в сегментах с низким первоначальным взносом и высоким значением ПДН. Вместе с повышением с 20 сентября 2023 года требований к первоначальному взносу по государственным ипотечным программам (с 15% до 20%) это привело к тому, что доля кредитов с первоначальным взносом до 20% в выдачах значительно сократилась: с 50% в третьем квартале до 15% в октябре-ноябре 2023 года. Однако доля кредитов, предоставленных заемщикам с ПДН более 80%, остается высокой — около 50%.

ЦБ отмечает, что консервативные требования к первоначальному взносу важны для обеспечения качества ипотеки, это отражает способность заемщика накапливать средства и обслуживать кредит. Принципиально важно, чтобы взнос формировался из собственных средств заемщика. Однако постепенно растет доля ипотечных кредитов, где заемщики могли использовать необеспеченные потребительские кредиты для финансирования первоначального взноса (в октябре она оценочно составила 6,5%). Это создает риски чрезмерной долговой нагрузки граждан и снижения качества портфеля для банков.

"Чтобы предотвратить такие практики, ограничить рост ипотеки за счет вовлечения уже высокозакредитованных граждан, а также стимулировать банки использовать официальную информацию о доходах заемщика для оценки ПДН, Банк России дополнительно повышает с 1 марта 2024 года надбавки к коэффициентам риска по кредитам с высоким ПДН", — говорится в сообщении.

Повышение макропруденциальных надбавок будет способствовать улучшению стандартов кредитования и более сбалансированным темпам роста ипотеки. В случае стабилизации ситуации и возврата кредитных организаций к более консервативным стандартам кредитования Банк России будет готов смягчить требования по макропруденциальным надбавкам в ипотеке.

# 27.12.23 ИНТЕРФАКС. Снижение административных барьеров приведет к росту ввода ИЖС – Мутко

Снижение административных и законодательных барьеров приведет к росту ввода ИЖС, считает генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

"Если раньше в среднем граждане регистрировали дом через 7-10 лет после начала строительства, то теперь, с упрощением регистрационных и иных процедур, этот срок значительно ускорился, и будет ускоряться еще", — рассказал Мутко на встрече с журналистами.

Он напомнил, что такие решения как дачная амнистия и газификация уже повлияли на рынок. Следующим решением, которое подтолкнет сегмент, станет введение эскроу на ИЖС с привлечением подрядчиков, которое может быть принято в следующем году.

"Мы выделяем свои деньги на пилотный проект, первые сделки уже провели. Видим реальный рост сегмента", — рассказал Мутко.

Он назвал сегмент ИЖС самым быстро растущим.

"Благодаря распространению в 2023 году льготных программ на ИЖС, мы наблюдаем более чем четырехкратный годовой прирост выдач кредитов на ИЖС, к концу года выдано более 110 тыс. кредитов на сумму более 400 млрд рублей", — добавил Мутко.

Банк ДОМ.РФ – один из лидеров кредитования в сегменте ИЖС. С начала 2023 года ипотекой на ИЖС банка воспользовались 7,3 тыс. семей. Объем кредитов составил 35 млрд рублей.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 25.12.23 ЗаНоСтрой. К новой редакции Регламента НОСТРОЙ по ведению Единого реестра членов СРО у профсообщества возникло много вопросов

Недавно, 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 него. Помимо приостановки права, также появляется дополнительный раздел, включающий «ограничение права». Вот тут у специалистов СРО и возникло немало вопросов. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

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 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?

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

[Регламент ведения Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах](http://zanostroy.ru/uploads/ckeditor/files/%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%20%D0%95%D0%A0.pdf).

# 26.12.23 ЗаНоСтрой. Отраслевой Консорциум СПО в сфере строительства подвёл итоги 2023 года

Ключевые показатели деятельности отраслевого Консорциума среднего профессионального образования в сфере строительства в 2023 году и планы на 2024 год обсудили его учредители на общем собрании вчера, 25 декабря. Мероприятие прошло в формате видеоконференцсвязи. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

С приветственным словом к участникам онлайн-встречи обратился президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Он отметил, что ситуация, связанная с дефицитом кадров в строительстве, требует нетривиальных решений с участием бизнеса. Одна из важнейших задач, которые предстоит решить в краткосрочной перспективе, – увеличение выпускников профильных средне-специальных учебных заведений.

Ещё одной важной задачей, которая сегодня стоит перед отраслью, Антон Николаевич назвал повышение производительности труда. Он сказал, что мероприятия в этом направлении НОСТРОЙ выполняет в сотрудничестве с Национальным объединением изыскателей и проектировщиков. Вопрос профессионального образования здесь играет одну из ведущих ролей, подчеркнул глава Нацобъединения. «Всё, что связано с новыми технологиями, привлечением людей в отрасль, удержанию молодых специалистов, которые получили профильное образование, в отрасли, – это крайне важно. Мы должны помочь СПО не только в прямой задаче, но и в поиске альтернатив и успешных практик», – сказал господин Глушков.

Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, в свою очередь, заметил, что, помимо повышения производительности труда, фокус внимания профессионального сообщества также сосредоточен на законодательных инициативах, которые направлены на повышение престижа профессий в областях строительства, проектирования и архитектуры и их популяризации среди молодежи.

Далее участники собрания перешли к рассмотрению вопросов повестки. Они утвердили персональный состав Совета Консорциума, а также рассмотрели проект регламента Совета Консорциума.

Директор по развитию – руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова доложила об итогах деятельности Консорциума в 2023 году, а также обозначила планы на 2024 год. Спикер особо подчеркнула, что будет продолжена работа по совершенствованию образовательных программ.

Директор ФАУ «РосКапСтрой» Юлия Максимова отметила важность и необходимость работы Консорциум по подготовке кадров, которых чрезвычайно не хватает в отрасли, особенно для выполнения возложенных на российский стройкомплекс задач в новых регионах.

Елена Парикова сообщила, что в настоящий момент ведётся активная работа по актуализации образовательных программ подготовки кровельщиков и облицовщиков – в этих специалистах сегодня особенно остро нуждается отрасль, особенно когда речь идет о проведении строительных работ на объектах в новых регионах. В завершение онлайн-встречи она сообщила, что очередное ближайшее собрание учредителей Консорциума состоится в первом квартале 2024 года.

# 27.12.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Верховный Суд отменил двукратное повышение стоимости работ, которое подрядчик пытался истребовать

Верховный Суд РФ 4 декабря этого года вынес определение № 310-ЭС23-12815 по делу № А68-9505/2020, в котором уточнил, при каких обстоятельствах подрядчик не вправе требовать от заказчика оплаты выполненных дополнительных работ. По мнению суда, подрядчик не вправе требовать увеличения твёрдой цены контракта, а заказчик – её уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора исключалась возможность предусмотреть полный объём работ или необходимых расходов. Подробности читайте в материале нашего добровольного автора.

История вопроса такова. 30 августа 2019 года между главным управлением администрации Тулы по Зареченскому территориальному округу и Обществом с ограниченной ответственностью «СКС» был заключён муниципальный контракт, согласно которому Общество обязалось выполнить работы по ремонту мемориального комплекса в соответствии с условиями контракта, а управление – принять работы и оплатить их в установленном контрактом порядке. Цена контракта являлась твёрдой и составляла 25,8 миллиона рублей.

При исполнении контракта подрядчик выполнил дополнительные объёмы работ, не учтённые проектно-сметной и технической документацией, которые предъявил в акте о приёмке выполненных работ, переданном управлению. Стоимость дополнительных работ, согласно акту, составила 32 миллиона рублей. Управление не осуществило приёмку допработ, оставив претензию подрядчика без ответа, что явилось причиной для обращения ООО «СКС» в Арбитражный суд с требованием о взыскании задолженности в размере 21 миллиона рублей.

Суд удовлетворил требования, указав, что контракт подлежит исполнению в порядке, определённом Федеральным законом о контрактной системе, применительно к статье 95 которого объёмы работ и цена контракта не могут быть изменены более, чем на 10%. Он исходил из того, что без выполнения дополнительных работ и изменения способа выполнения работ, предусмотренных проектом, Общество не смогло бы исполнить принятые на себя обязательства по качественному ремонту мемориального комплекса. Данные работы были необходимы для завершения технологического цикла, обеспечения годности и прочности их результата, счёл суд. Объём дополнительных работ и их стоимость определены судом на основании заключения, составленного по результатам судебной экспертизы.

Суд также признал, что заказчик был поставлен подрядчиком в известность о необходимости дополнительных работ, согласовал их выполнение. В подтверждение этому суд сослался на имеющиеся в материалах дела протоколы совместных производственных совещаний.

Администрация Тулы по Зареченскому территориальному округу обратилась в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой. Рассмотрев дело, ВС РФ указал, что, согласно подпункту «в» пункта 1 части 1 статьи 95 Федерального закона о контрактной системе (в редакции, действовавшей в период заключения контракта) изменение существенных условий контракта при его исполнении не допускается. Исключением является их изменение по соглашению сторон, если возможность изменения условий контракта была предусмотрена документацией о закупке и контрактом. При этом допускается изменение с учётом положений бюджетного законодательства Российской Федерации цены контракта не более, чем на 10%.

Судебная коллегия по экономическим спорам подчеркнула, что подрядчик, обнаруживший в ходе строительства неучтённые в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по независящим от него причинам.

ВС РФ обратил внимание, что в рассматриваемом случае наличие между сторонами контракта согласованных изменений его цены с Федеральным законом о контрактной системе и с учётом положений бюджетного законодательства Российской Федерации не более, чем на 10% судами не установлено. Высшая судебная инстанция указала, что суды не дали правовой оценки доводам ответчика о том, что соглашение об изменении договора (в данном случае его цены) совершается в той же форме, что и договор, но такое соглашение не было подписано. Кроме того, управление также ссылалось на своё несогласие с выполнением и оплатой всех видов дополнительных работ.

Как отметил ВС РФ, законодатель предусмотрел возможность сторон в исключительных случаях согласовать дополнительные объёмы работ и специальное правовое регулирование по данному вопросу, допуская, что необходимость их проведения может быть добросовестно выявлена как заказчиком, так и подрядчиком после подписания контракта и в процессе его исполнения. К дополнительным работам, подлежащим оплате заказчиком, могут быть отнесены исключительно те работы, которые, исходя из имеющейся информации на момент подготовки документации и заключения контракта, объективно не могли быть учтены в технической документации, но должны быть произведены, поскольку без их выполнения подрядчик не может приступать к другим работам или продолжать уже начатые либо ввести объект в эксплуатацию и достичь предусмотренного контрактом результата.

*«Учитывая, что заявленная стоимость дополнительных работ фактически увеличила цену контракта почти в два раза, суд, не ограничиваясь общим выводом эксперта о технологической связи дополнительных работ с основными работами по контракту... также должен был выяснить, каким образом невыполнение таких отмеченных экспертом дополнительных работ, как строительные леса, автовышка, устройство временного ограждения, могло грозить годности и прочности результата выполняемой по контракту работы»,* – отмечено в определении ВС РФ.

Таким образом, Верховный Суд России пришёл к выводу, что допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем отменил обжалуемые судебные акты, а дело – направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

# 28.12.23 ЗаНоСтрой. СРО АСОНО избежала ответственности по статье 60.1 за члена-банкрота, поскольку заказчик не подал заявление о включении в Реестр требований кредиторов

При этом суд указал, что иск к Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО, СРО-С-284-21062017) после включения в Реестр требований контрагент может подать повторно. С подробностями – наш добровольный эксперт из «столицы Сибири».

Летом 2019 года Общество с ограниченной ответственностью «Интерпром» в качестве подрядчика заключило с Управлением капитального строительства (далее – УКС) города Южно-Сахалинска муниципальный контракт на выполнение работ по объекту: пищеблок средней образовательной школы № 16, расположенной на улице Пограничная, дом 64. Компания своевременно выполнила и сдала работы заказчику, о чём в январе 2021 года сторонами был подписан соответствующий акт.

Но в период гарантийной эксплуатации на объекте проявились дефекты, в числе которых были многочисленные протечки кровли, разрушение асфальтобетонного покрытия и ряд других. Поэтому в мае 2023 года УКС обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к подрядчику о взыскании штрафа в размере 571.046 рублей 55 копеек и о понуждении Общества в 10-дневный срок с момента вступления решения в законную силу исполнить принятые на себя обязательства по устранению выявленных на объекте недостатков.

Однако вскоре подачи этого иска решением Арбитражного суда Новосибирской области подрядчик был признан банкротом, и в отношении него было открыто конкурсное производство. Поэтому исковое заявление Управления капитального строительства города Южно-Сахалинска суд принял решение оставить без рассмотрения.

В этих обстоятельствах УКС решил взыскать в судебном порядке сумму штрафа с Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, членом которой являлось ООО «Интерпром» на момент заключения договора с Управлением капитального строительства. И для этого управление подало в Арбитражный суд Новосибирской области иск о взыскании неустойки по муниципальному контракту в размере 571.046 рублей 55 копеек к АСОНО как к должнику, несущему субсидиарную ответственность за основного должника.

Изучив материалы дела № А45-24656/2023, суд указал, что статья 60.1 Градостроительного кодекса РФ, введённая в действие с 1 июля 2017 года, законодательно устанавливает субсидиарную ответственность саморегулируемой организации в отношении её членов. При этом, в соответствии со статьей 399 Гражданского кодекса РФ, до предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несёт ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику.

Суд подчеркнул, что основной должник не отказывался удовлетворить требование, что отмечало и Управление капитального строительства. Сославшись на постановления пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 года № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», суд указал, что все исковые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

При этом определение об оставлении искового заявления без рассмотрения в данном случае не может являться доказательством порядка предъявления требований к субсидиарному ответчику. Истец подтвердил суду, что заявление о включении в Реестр требований кредиторов ООО «Интерпром» не подавал, посчитал необходимым требования предъявить непосредственно к АСОНО, поскольку ООО «Интерпром» является банкротом.

Суд подчеркнул, что, в силу пункта 1 статьи 399 ГК РФ, факт признания подрядчика банкротом не может нивелировать установленную обязанность предъявления требований к нему. Поэтому требования к саморегулируемой организации в данном деле преждевременны, и в этой связи суд принял решение отказать Управлению капитального строительства в удовлетворении исковых требований.

Также суд отметил, что УКС не лишён возможности подачи иска к АСОНО после соблюдения порядка предъявления требования к субсидиарному ответчику, то есть подачи заявления о включении в Реестр требований кредиторов ООО «Интерпром», поскольку в таком случае требование будет уже иметь иные основания.

# 28.12.23 ЗаНоСтрой. Два обстоятельства помешали экс-члену СРО «РЕСТРА», покинувшей Единый реестр, получить 1.000.000 рублей от НОСТРОЙ

Компания, входившая в Союз саморегулируемая организация «Региональная Строительная Ассоциация» (ССРО «РЕСТРА», СРО-С-146-24122009), не смогла подтвердить суду перечисление взноса в компфонд и основания своего выхода из саморегулируемой организации. С подробностями – наш добровольный эксперт из Москвы.

В феврале 2010 года Общество с ограниченной ответственностью «Облпромресурс» стало членом Союза «Региональная Строительная Ассоциация», внеся при вступлении в компенсационный фонд СРО взнос в размере 1.000.000 рублей. А 30 июня 2017 года Общество покинуло саморегулируемую организацию. По мнению компании, её членство в СРО было прекращено на основании части 7 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Тем самым, ООО «Облпромресурс» имело право возвратить свой взнос в компенсационный фонд СРО в соответствии с нормами указанного закона.

Вскоре сведения о Союзе «Региональная Строительная Ассоциация» были исключены из Государственного реестра СРО в соответствии с Приказом Ростехнадзора от 15 августа 2017 года № СП-79. Поэтому в 2021-ом, когда у компании, в соответствии с 191-ФЗ, появилось право подать заявление о возврате взноса в компенсационный фонд, ООО «Облпромресурс» обратилось с соответствующим заявлением в Национальное объединение строителей.

Однако Нацобъединение отказало компании в возврате средств по двум причинам. Прежде всего, Общество не предоставило вместе с заявлением на возврат средств копию платёжных документов, подтверждающих перечисление 1.000.000 рублей в компенсационный фонд СРО. Также компания не предоставила документов в подтверждение того, что её членство в СРО было прекращено по основанию, дающему право требовать возврата ранее внесенных в компенсационный фонд денежных средств.

Не согласившись с отказом Нацобъединения, ООО «Облпромресурс» подало в Арбитражный суд города Москвы иск к НОСТРОЙ о взыскании 1.000.000 рублей.

Изучив материалы дела № А40-121844/23-158-714, суд установил, что утверждение Общества о прекращении его членства в ССРО «РЕСТРА» на основании части 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ не подтверждено какими-либо доказательствами.

Чтобы подтвердить это, компании необходимо предоставить копию протокола СРО с указанием основания для прекращения членства в ССРО «РЕСТРА». Суд подчеркнул, что из общедоступной информации, размещённой в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте НОСТРОЙ, можно лишь установить, что основанием для прекращения членства компании в СРО явился протокол правления саморегулируемой организации № 440 от 30 июня 2017 года.

По мнению суда, если компания действительно прекратила членство в СРО по заявленному ею основанию, то она должна была своевременно получить копию соответствующей выписки из протокола Правления в целях реализации права на возврат денежных средств компенсационного фонда.

Однако пассивное поведение компании в части своевременного сбора доказательств не позволили ей предоставить в материалы дела надлежащие доказательства, в том числе и копии платёжных документов, подтверждающих перечисление 1.000.000 рублей в компенсационный фонд СРО при вступлении. Суд отклонил довод компании о том, что сам по себе факт выдачи ей свидетельства о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, подтверждает внесение ею денежных средств в КФ.

По мнению суда, выдача свидетельства не может являться допустимым доказательством перечисления Обществом средств в компфонд. О необходимости предоставления компанией именно платёжных документов, подтверждающих факт уплаты взноса в компенсационный фонд, свидетельствуют положения приказа Минстроя России от 8 апреля 2022 года № 261/пр «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». Согласно этому документу основанием для отказа в удовлетворении заявления о возврате денежных средств компенсационного фонда является отсутствие в прилагаемых к заявлению о перечислении документов, подтверждающих факт оплаты заявителем взноса в соответствующий КФ саморегулируемой организации.

Предоставленная ООО «Облпромресурс» в материалы дела карточка счета № 76.5 за период с 1 января 2010 года по 31 декабря 2011-го судом признана недопустимым доказательством, поскольку факт внесения денежных средств в компфонд должен подтверждаться платёжными документами (выписка по банковскому счёту, платёжные поручения). В этих обстоятельствах суд решил отказать компании в удовлетворении исковых требований.

# 28.12.23 Техэксперт. Минстрой утвердил Руководство по соблюдению обязательных требований для национальных объединений СРО

Минстрой опубликовал приказ от 22.12.2023 N 978/пр "Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках федерального государственного контроля за деятельностью национальных объединений саморегулируемых организаций" (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/356817>).

Руководство содержит:

- пояснения относительно способов соблюдения обязательных требований;

- примеры соблюдения обязательных требований;

- рекомендации по принятию контролируемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований.

Руководство применяется на добровольной основе.

# РАЗНОЕ

# 22.12.23 СГ. В 2023 году средние зарплатные предложения больше всего выросли у строителей

По итогам 2023 года сильнее всего средние предлагаемые зарплаты [выросли у строителей](https://stroygaz.ru/news/kadry/nazvany-samye-vysokooplachivaemye-stroitelnye-spetsialnosti-v-rossii/) — +69% за год до 82,2 тыс. рублей в месяц. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе платформы «Авито Работа», уточнив, что строители заняли первую строчку среди профессий с наибольшим приростом зарплатных предложений.

Согласно статистике, также в десятку профессий с наибольшим ростом предлагаемых зарплат вошли наладчики (+48%), официанты (+43%), няни (+42%), сборщики (+41%), фрезеровщики (+38%), бетонщики (+37%), дорожные рабочие (+36%), слесари (+34%) и плотники (+33%).

По словам директора по развитию «Авито Работы» Дмитрия Пучкова, в целом по всем вакансиям средние зарплатные предложения в 2023 году выросли на 9%. Если в январе текущего года работодатели предлагали в среднем 58,25 тыс. рублей, то в декабре эта сумма достигла 63,7 тыс. рублей. «Растущие зарплаты часто являются отражением спроса на рынке труда. Так, строители стали более востребованными, а значит, и более высокооплачиваемыми за счет новых проектов по возведению коммерческой и некоммерческой недвижимости», — пояснил он.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/biznes/bolshinstvo-stroitelnykh-kompaniy-peterburga-podnyali-zarplatu-sotrudnikam/), что в 2023 году 70% строительных компаний Санкт-Петербурга повысили зарплату своим сотрудникам.

# 25.12.23 СГ. Эксперты рассказали о новой схеме мошенничества на рынке жилья

С лета 2023 года отмечается активизация мошенников на рынке недвижимости Москвы. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе агентства недвижимости «ЦДН», уточнив, что [работают как старые](https://stroygaz.ru/news/dwelling/yurist-nazval-glavnye-priznaki-obmana-pri-sdelkakh-s-nedvizhimostyu-po-doverennosti/) проверенные годами методы, так и совсем новые схемы.

Как рассказал генеральный директор агентства недвижимости «ЦДН» Анатолий Пысин, один из новых способов мошенничества на рынке недвижимости рассчитан на собственников, которые торопятся с продажей своего жилья. Работает он следующим образом: к человеку обращается заинтересованный покупатель, сообщая, что готов приобретать недвижимость, но как юридическое лицо. Если собственника такой вариант устраивает, ему предлагают вместо стандартного соглашения о внесении аванса сразу подписать договор купли-продажи. В нем указывают, что в день подписания вносится небольшой аванс, например, 50 тыс. рублей, а остальные деньги будут перечислены в течение определенного периода.

Когда договор между собственником и юридическим лицом подписан, а аванс переведен, покупатель пропадает, на связь не выходит. Не дождавшись ответа и не получив оставшихся денег за квартиру, человек возвращает ее на рынок и продает другим людям.

Как только сделка с новым покупателем регистрируется, собственника ожидает неприятный сюрприз – иск в суд с требованием выплатить в пользу юридического лица неустойку, так как, продав квартиру третьему лицу, человек нарушил условия ранее подписанного договора купли-продажи. При этом небольшая сумма полученного аванса не должна вводить в заблуждение. Ущерб от данной схемы может быть весьма существенным.

По словам Анатолия Пысина, недавно по такому делу в Москве в суде мошенники доказали, что из-за продажи недвижимости третьему лицу их компания понесла убытки на сумму 2 млн рублей. «В итоге по решению суда со всеми штрафами и пенями человек должен выплатить в пользу “пострадавшего” юридического лица 2,9 млн», — привел пример он.

Действуют в рамках данной схемы мошенники очень грамотно, в том числе с юридической составляющей. Они стирают все переписки, собирают документы, доказывающие, что понесли убытки, идут на различные хитрости.

Анатолий Пысин добавил, что, например, в данной истории мошенники отправили собственнику уведомление с пустым письмом. В суде оно было представлено как доказательство того, что они информировали собственника жилья о своей готовности закрыть сделку и необходимости для этого продлить срок внесения оплаты.

Эксперт отметил, что, оказавшись в подобной ситуации, главное – это перед продажей квартиры третьему лицу уведомить бывшего покупателя. Для этого необходимо направить заказным письмом на юридический адрес компании соглашение о расторжении договора купли-продажи в связи с невнесением полной оплаты. Это минимум, который поможет доказать собственнику свою добросовестность как продавцу.

В целом же следует максимально внимательно изучить предложенный договор купли-продажи, по возможности вовсе отказаться от его подписания либо обратиться к юристу для сопровождения сделки.

Кроме того, если покупатель начинает вести себя странно, не отвечает, то следует сразу задуматься о сборе доказательств своей добросовестности: сохранить копии переписок, записать телефонные разговоры, а любые полученные документы вскрывать, фиксируя это на видео. Все это может стать хорошим доказательством для защиты себя в суде.

Ранее эксперты [рассказали](https://stroygaz.ru/news/dwelling/eksperty-rasskazali-o-riskakh-pri-pokupke-zhilya-priobretennogo-s-pomoshchyu-matkapitala/) «Стройгазете» о рисках при покупке жилья, приобретенного с использованием материнского капитала.

# 22.12.23 RT на русском. В России разработали робота-альпиниста для обследования аварийных зданий

Как стало известно RT, специалисты РТУ МИРЭА представили роботизированный комплекс собственной разработки, который способен передвигаться по вертикальным поверхностям. Отмечается, что устройство поможет выполнять работы на аварийных зданиях, не подвергая опасности людей.

Это небольшое устройство весом всего 2,75 кг, которое может подниматься по вертикальным стенам на высоту до 100 м со скоростью до 1 км/ч.

Управляется «альпинист» через Wi-Fi-соединение, а встроенная камера высокого разрешения может зафиксировать даже незначительные повреждения или трещины в стенах, передавая информацию инженерам и другим специалистам.

# 26.12.23 СГ. Более трети россиян попросят у Деда Мороза себе новую квартиру - опрос

26 декабря 2023

19% россиян признались, что просили у Деда Мороза квартиру на Новый Год. Таковы данные исследования, проведенного аналитиками девелоперской компании «Главстрой Регионы». Опрос проводился среди граждан России в возрасте от 18 до 65 лет, с целью выяснить, есть ли взаимосвязь рынка недвижимости с новогодним волшебством.

«9% рассказали, что не просили, а он все равно подарил. 36% россиян оказались более рациональными и считают такой подход глупостью, а вот каждый третий участник опроса решил, что это отличная идея и попросит себе недвижимость в подарок у резидента Великого Устюга в этом году», - указали в компании.

В «Главстрой Регионы» также поинтересовались, бывали ли случаи, когда Дедушка переходил от слов к делу. Оказалось, что каждый одиннадцатый россиянин уже получал в подарок квартиру именно в новогодние праздники. Правда дарителями чаще оказывались родственники или вторые половинки. Еще 8% отметили, что в Новый Год переезжали в новую квартиру. А вот 82% пока с такими чудесами не сталкивались.

В ходе опроса эксперты также уточнили, как по мнению россиян Дед Мороз со своей внучкой Снегурочкой могут попадать в современные городские квартиры. Подавляющее большинство, 32%, предположили, что с помощью магии. 22% считают, что ничто человеческое не чуждо даже сказочным персонажам и в дом они попадают через дверь. 14% решили, что через форточку, 9% выбрали варианты через вентиляцию или канализацию. А вот 6% предполагают, что городские квартиры Мороз обходит стороной. Оставшиеся 17% затруднились ответить.

Согласно данным «Главстрой Регионы» большинство сделок, связанных с покупкой недвижимости, проходят все-таки до Нового года. На 31 декабря приходится не более 1% от всех сделок, совершенных за год.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/za-god-vtorichnoe-zhile-v-rossii-podorozhalo-na-15/), что за 2023 год вторичное жилье в России подорожало на 15%.

# 27.12.23 За-Строй. С новым штрафом!

Законодательные изменения с 1 января 2024 года, которые могут обернуться наказанием для владельцев недвижимости

С начала следующего года в России вступит в силу ряд законодательных изменений, которые напрямую затрагивают собственников квартир и частных домов. Кардинальных нововведений ждать не стоит, но повод для штрафа, как и дьявол, кроется в деталях, а потому предлагаем заранее ознакомиться с нюансами поправок.

Отказ впустить газовиков

В первый же день 2024 года начнёт действовать закон, согласно которому увеличится штраф за недопуск в квартиру сотрудников газовой службы и специалистов по обслуживанию вентиляционных систем. Сейчас за отказ общаться с работниками таких организации можно заплатить от 1.000 до 2.000 рублей, но с 1 января грядущего года размер штрафа вырастет до 5.000-10.000 рублей.

Вместе с этим, не стоит забывать и о деятельности мошенников, которые нередко выдают себя за газовиков. Во время визита такого «специалиста» насторожить может отсутствие предварительного уведомления о грядущей проверке, а также отказ предъявить удостоверение с печатью и подписью. В случае сомнений рекомендуется обращаться на горячую линию обслуживающей газовой организации.

К слову, с нового года ужесточат денежные санкции и для самих газовых служб. Если их представитель нарушит требования к порядку выполнения работ по диагностике газового оборудования в квартире или частном доме, он может поплатиться суммой от 25.000 до 100.000 рублей. Компания же его приславшая рискует влететь на штраф от 200.000 до 500.000 рубликов.

Перепланировка по закону

31 декабря текущего года – крайний срок, когда можно без последствий узаконить осуществлённую ранее перепланировку в квартире. Уже в следующем месяце штрафы вырастут, а последствия для владельцев жилья будут серьёзнее.

За несанкционированные изменения в квартире собственникам придётся заплатить от 2.000 до 2.500 рублей, юридическим лицам от 40.000 до 50.000 рубликов. Кроме того, в случае выявления нарушений владельцы недвижимости получат предписание от Госинспекции, которое обязывает узаконить перепланировку или вернуть помещению первоначальный вид. В случае отказа инспекторы могут подать на собственника в суд и даже довести дело до выселения и продажи имущества на торгах.

Пренебрежение пожарной безопасностью

С января станут суровее и наказания за нарушения правил пожарной безопасности. Если ранее в таких случаях можно было отделаться штрафом до 3.000 рублей или даже простым предупреждением, то с нового года платить придётся гораздо больше – от 5.000 до 15.000 рублей.

Согласно законодательству, к базовым требованиям пожарной безопасности относится обеспечение работоспособности и исправности источников противопожарного водоснабжения, электрического оборудования, установок для тушения пожаров, систем пожарной сигнализации и прочих средств оповещения, а также техники, обеспечивающей защиту от дыма. По-прежнему запрещено перекрывать аварийные выходы и устанавливать дополнительные двери на этажах.

Напомним также, что весной уходящего года МЧС выпускало методические рекомендации для профилактики возгораний в жилых домах и общественных зданиях. В числе прочего, ведомство советовало не оставлять смартфоны и другие электронные гаджеты заряжаться от розетки на ночь и не класть их под подушки и одеяла, не вставлять один удлинитель в другой, ставить на окна москитные сетки для защиты от окурков соседей и тому подобное.

При этом ровно год назад МЧС разрешило устанавливать в квартирах многоэтажных домов хамамы и инфракрасные сауны.

Установка умных счётчиков

С началом следующего года у поставщиков электроэнергии и сетевых компаний возобновиться обязательство по установке и замене умных счётчиков, в случае их отсутствия или выхода из строя. По закону организации обязаны оплачивать эти мероприятия из своего кармана, но в 2022 году Правительство России временно освободило их от данного обязательства.

Срок этого моратория истекает 1 января 2024 года. После этого за отказ устанавливать счётчики представителей ресурсоснабжающих организаций могут приговорить к штрафу от 20.000 до 30.000 рублей, а сами организации к выплате от 50.000 до 100.000 рублей.

Незнание не избавляет от ответственности, а потому с Новым годом! С новым штрафом!

# 27.12.23 За-Строй. Капремонт – удорожание, укрупнение, умощнение

Идёт переформатирование рынка: на место мелких бригад и средних компаний уверенно приходят солидные игроки, которые способны выполнить крупный контракт

Стоимость закупок капитального ремонта многоквартирных домов в России с января по ноябрь 2023 года составила 506 миллиардов рублей, что на 12% выше аналогичного прошлогоднего периода. Такие цифры приводят аналитики площадки «Контур.Торги». Рост получился не столько из-за объёмов, сколько по причине подорожания строительных материалов.

Как сообщает газета «Известия» со ссылкой на эксперта «Контур.Торги» Василия Данильчика:

За 11 месяцев этого года средняя цена закупки стройматериалов по 44-ФЗ и 223-ФЗ выросла на 11,9 процента – с 3,01 миллиона до 3,37 миллиона рублей. До конца текущего года заказчики по 44-ФЗ и 223-ФЗ планируют купить стройматериалов ещё на 54 миллиарда рублей.

По информации из открытых источников, сухие строительные смеси подорожали на 20-25%, лакокрасочные материалы из-за присутствия в них иностранных компонентов подорожали до 50%. Также увеличились транспортные расходы на доставку материалов, рост тарифов на перевозки по России за год, по разным источникам, составил от 15-20% до 30-40%. По данным президента Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) Никиты Чулочникова, в этом году подорожание услуг и материалов фиксируется примерно на 20-25%.

При этом количество торгов по капремонту уменьшилось на 19% – с 40 тысяч до 33-х тысяч процедур. Таким образом, средняя цена тендера выросла до 16,2 миллиона рублей, а стоимость ремонтных строительно-монтажных работ при капремонте в МКД увеличилась за этот год на 20-22%.

Проблема и строителей, и заказчиков в том, что сметы были составлены заблаговременно, ещё в прошлом году, по старым ценам. Спрогнозировать их рост в таких пределах было невозможно. В выигрыше оказались те УК и ТСЖ, кто смог заранее закупиться стройматериалами и создать себе солидные запасы. А заодно заблаговременно договорились о замораживании роста стоимости будущих работ.

Другой фактор – дефицит рабочей силы. Ставки оплаты рабочим, задействованным в строительном секторе, выросли, по разным оценкам составляя порядка 20%. Что и понятно – огромное количество самого трудоспособного мужского населения страны отправилось на СВО, а проблем с мигрантами возникает больше, чем получается экономических выгод. И предпосылок к изменению этого тренда не видно.

По статистике Фонда развития территорий, в соответствии с данными, представленными регионами, за период с января по 1 ноября 2023 года капитальный ремонт осуществлён в 23,2 тысячи многоквартирных домах площадью 98,49 миллиона квадратных метров, в которых проживают 3,85 миллиона человек. Всего же программы капитального ремонта охватывают 724 тысячи многоквартирных домов, в которых живёт около 90 миллионов граждан.

Это огромный рынок. Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) оценивает выполненные за 10 месяцев 2023 года работы на сумму 290 миллиардов рублей, что на 3% больше, чем в прошлом году.

Тем временем в регионах отмечается тенденция к укрупнению лотов. Например, сейчас разыгрывают укрупнённые лоты по лифтам, предлагая подрядным организациям заменять большее количество подъёмников. Укрупнение лотов проявляется и другим способом. Региональный оператор объединяет закупки по подготовке проектно-сметной документации и проведению строительно-монтажных работ (ПСД и СМР). Подобная практика есть в 53-х субъектах Российской Федерации, что, по мнению заказчиков, позволяет улучшить качество ремонта.

По сведениям АРОКР, за последние три года 90% опубликованных процедур привели к заключению договоров на проведение работ по капитальному ремонту. В среднем по стране на один аукцион подают заявки две подрядные организации. Высокий показатель заинтересованности подрядчиков наблюдается в Брянской и Сахалинской областях, Республике Крым и Камчатском крае, но есть регионы, в которых показатель ниже среднего, например в Самарской, Кировской, Курской и Омской областях.

Фактически происходит окончательное переформатирование рынка. На место мелких бригад и средних предприятий уверенно приходят солидные игроки, которые способны выполнить крупный контракт. А кроме того, обладают достаточными ресурсами, чтобы заранее закупить стройматериалы, обеспечить их складирование, сэкономить за счёт логистики и организационного уровня. И, безусловно, они же более уверенно чувствуют себя при возникновении почти неизбежных юридических споров.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 22.12.23 Laif. С 1 января цены на недвижимость начнут меняться: что подорожает, а что подешевеет

На рынке недвижимости складывается непростая ситуация. С одной стороны, ужесточаются условия по ипотеке. С другой — меняются цены на жильё. Сколько будет стоить покупка и аренда недвижимости с 1 января 2024 года?

Риелторы рассказали, как изменятся цены на недвижимость с 1 января.

Ужесточение условий по программам льготной ипотеки приведёт к переходу спроса из высокобюджетных и многокомнатных квартир в сторону бюджетных 1- и 2-комнатных. Также интерес покупателей будет смещаться за пределы МКАД. Это поспособствует росту рынка Подмосковья. Такой прогноз сделал директор направления "Новостройки" "ИНКОМ-Недвижимости" Валерий Кочетков.

По его словам, ужесточение условий по ипотеке, в отличие от рынка вторичного жилья, не приведёт к снижению цен на новостройки. В том сегменте на конечную стоимость жилья влияет не только спрос, но и себестоимость строительства. Соответственно, цены в Москве будут стагнировать или немного снижаться — до 5–7% в сегменте 3- и 4-комнатных квартир. Бюджетное предложение начнёт активно сокращаться. За дешёвыми квартирами будет охота, а стоимость их увеличится на 10–15%. В Подмосковье рост цен может составить 5–10%.

— 2024 год будет для нас сложным. Сейчас высокие темпы инфляции. Люди стали больше тратить денег на бытовые расходы, и им стало сложнее покупать недвижимость. Тем не менее ликвидные объекты будут по-прежнему пользоваться спросом. Что касается востребованности жилья, то всё зависит от его вида и уровня. Например, элитный сегмент будет расти в цене. Это связано с дефицитом мест под застройку в престижных локациях. Комфорт-класс тоже не будет дешеветь. А вот на квартиры в экономклассе можно получить скидки. Особенно если это территории комплексной застройки с большим объёмом предложения, — рассказал генеральный директор петербургской строительной компании Сity Solutions Василий Тимофеев.

Он обратил внимание, что в крупных городах наиболее востребованным считается жильё, расположенное на расстоянии 5–10 минут пешком от метро. Также покупатели всё чаще запрашивают жильё за пределами этой дистанции, что связано с ростом цен. Тогда можно получить больше квадратных метров за ту же сумму.

— Кстати, "жёсткий" экономсегмент фактически исчез. Например, если раньше "двор без машин" был предложением отдельных проектов комфорт-класса, то сейчас это частое явление и в недорогих комплексах, так же как и стеклянные двери в парадных, вход в парадную без ступеней, элементы умного дома. Тем самым повышается привлекательность жилья, — добавил Василий Тимофеев.

Как будут меняться цены на вторичном рынке с 1 января

В сентябре, октябре и ноябре спрос на вторичное жильё держался на одном уровне. Он был примерно на 20% выше, чем в аналогичный период 2022 года. При этом сейчас примерно 20% потенциальных покупателей вторичного жилья переходят в сектор новостроек. С одной стороны, это объясняется недостатком предложения на вторичном рынке. Высокий спрос вымыл ликвидные объекты, и выбор сейчас очень ограничен. С другой стороны, сказывается возможность использовать льготную ипотеку, которая пока предлагается на первичном рынке. Об этом рассказал директор направления "Вторичный рынок" "ИНКОМ-Недвижимости" Сергей Шлома.

— Тем не менее спада нет и массового оттока покупателей мы не ждём. Большинство сделок альтернативные, когда человек продаёт одну квартиру и на вырученные деньги покупает другую. По нашим данным, 40% собственников-продавцов вторичных квартир взамен приобретают тоже вторичное жильё. 30% покупают объекты в новостройках. Лишь 30% на рынке составляют чистые продажи. Покупателей не отпугнули ставки по ипотеке в 17%, как мы того ожидали. Заёмные средства обычно нужны им лишь для доплаты, а это не огромные суммы. Кроме того, заёмщики рассчитывают впоследствии при снижении ипотечных ставок рефинансировать кредиты, — пояснил Сергей Шлома.

Он отметил: пока предложение квартир, с которыми можно работать, не растёт. Но при сохранении нынешних ипотечных ставок неизбежно ослабление спроса. В 2024 году рынок будет работать на 70% от своей нормы. Соответственно, последуют рост числа объектов в экспозиции и постепенное снижение цен.

По прогнозам Сергея Шломы, снижение цен составит примерно 10% и произойдёт не раньше второго квартала следующего года.

— На рынке вторичного жилья категорий бизнес и премиум относительно прошлого месяца цены почти не изменились. В сравнении с показателями 2022 года стоимость выросла до 20% в зависимости от сегмента и районов. Сейчас клиенты находятся в поисках хорошего и качественного предложения, которого на рынке мало. На такие объекты цены в 2024 году, вероятнее всего, падать не будут. Стоимость квартир в старом фонде с устаревшими ремонтами, требующих серьёзного обновления и переустройства с заменой коммуникаций, оборудования и инженерии, будет постепенно снижаться даже в престижных районах. К концу года такая недвижимость может подешеветь на 5–10% в зависимости от локации, дома и состояния квартиры, — отметила руководитель направления "Продажи" компании Apple Real Estate Виолетта Хачатурова.

Сколько будет стоить аренда недвижимости с 1 января

На рынке высокобюджетной аренды в этом году сформировалось несколько тенденций. Спрос увеличивался в течение всего года. Предложение после постоянного наращивания объёма в первом полугодии стало резко сокращаться во втором. К концу года число квартир и апартаментов оказалось в три раза меньше, чем в четвёртом квартале 2022 года, и на 10% меньше, чем в аналогичный период 2021-го. Такие цифры привёл руководитель направления "Аренда" Apple Real Estate Владимир Родионов.

По его словам, стоимость найма в первом полугодии оставалась в среднем стабильной — на уровне прошлого года, во втором — цены увеличились в среднем на 15%, а в ряде случаев на 20%. Если в первом полугодии можно было найти объекты со скидками, то во втором арендодатели прекратили предоставлять дисконты и стали более придирчиво относиться к выбору будущих арендаторов.

Владимир Родионов считает, что в первой половине 2024 года при сохранении текущей экономической и политической обстановки можно прогнозировать продолжение роста активности арендаторов не менее чем на 15%. Этому будут способствовать и сохранение высоких ипотечных ставок, и сохранение дефицита ликвидных предложений на рынке, и ограниченный выход абсолютно новых предложений. На этом фоне возможно увеличение стоимости аренды примерно на 10%.

Особенность нынешнего года в том, что интерес нанимателей в массовом сегменте сосредоточен исключительно на самых дешёвых предложениях. Уже весной они стали активно исчезать с рынка. Летом сформировался дефицит самых экономичных предложений. Таким образом, высокий сезон на московском рынке аренды начался на месяц-полтора раньше обычного. Спрос в июле был на 25% выше, чем в июле прошлого года. Такую статистику озвучила заместитель директора Управления аренды квартир компании "ИНКОМ-Недвижимость" Оксана Полякова.

В результате наиболее демократичные по стоимости варианты ушли. В августе самых дешёвых квартир в старой Москве — с арендными ставками 25 тысяч рублей в месяц — уже не было. Нижняя ценовая планка поднялась на 5 тысяч — до 30 тысяч рублей в месяц. В сентябре уже сформировался острый дефицит квартир экономкласса.

— И в конце года основной тренд в массмаркете — снижение бюджета найма, и в ближайшей перспективе мы не прогнозируем значительных изменений в спросе и предложении. Усреднённые арендные ставки, вероятнее всего, будут оставаться на прежнем уровне в соответствии с сезонностью (зимние месяцы — период стагнации на рынке найма). Обычно в декабре происходит незначительное увеличение предложения (от тех наймодателей, которые решат сдать свои объекты до Нового года), но на арендные ставки это не влияет. А в настоящее время и этого не произошло, экспозиция не начала пополняться, — добавила Оксана Полякова.

# 24.12.23 АНСБ. Фестиваль «Зодчество»: завтра начинается сегодня

Тема прошедшего в Москве фестиваля «Зодчество» – «Завтра». Время ставит перед отечественными зодчими вопрос ответственности за будущее российской архитектуры, без которой не может быть и самой России, говорится в Манифесте фестиваля. Завтра, как известно, начинается и уже началось сегодня, прямо сейчас. С будущим архитектуры и можно было познакомиться на фестивале.

Автограф любимого мастера

 «Зодчество» традиционно проходило в Гостином дворе, в одном зале с выставкой Build School и архитектурным фестивалем BIF. В прошлые годы все экспозиции размещались здесь вполне свободно. Теперь в том же самом зале было откровенно тесно. Стенды стояли впритык друг к другу.

Теснота в зале вполне объяснима. По словам куратора «Зодчества» Алексея Комова, в фестивале участвовало рекордное количество регионов за всю его историю – более 20. Приехали также зарубежные делегации из Бразилии и стран СНГ. Как никогда, обширной была выставка «Материалы и технологии». Сам Алексей Олегович (главный архитектор Калуги) проводит фестиваль третий год подряд. Видимо, накопленный им опыт сыграл свою роль в удачной организации мероприятия.

В Гостином дворе нет технической возможности определить число посетителей, но двигались они плотным потоком. Далеко не все гости фестиваля являлись архитекторами или строителями - пришло немало обычных граждан, поклонников архитектуры, которые даже собирали автографы любимых мастеров.

Мост в будущее

Не только гости фестиваля, но и многие участники на вопрос «Что вам больше всего понравилось?» отвечали – оформление стендов. Прошли те времена, когда представители регионов вывешивали картинки проектов, построенных зданий, а сами исчезали. Получить комментарий было не у кого. Теперь участники по примеру строительных выставок оформляют стенды, причем с присущей архитекторам элегантностью. Экспозиции становятся все интереснее. Каждый регион придумал какой-то элемент, который характеризовал его особенность, и старался, чтобы оформление отражало тему фестиваля. Раньше над этим не заморачивались.

Через весь зал тянулся красный макет моста через Иртыш в Ханты-Мансийске. Он так и называется «Красный дракон», и является одной из визитных карточек ХМАО. Одно время он был черным, но после реконструкции его снова покрасили в красный цвет. «А еще сделаем подсветку», - казал Олег Бурычкин, начальник отдела Департамента пространственного развития и архитектуры ХМАО. И добавил, что мост можно считать дорогой в завтра.

На стенде Нарьян-Мара стояла символическая бочка с нефтью (баррель нефти) как знак нефтедобывающей территории. Экспозицию Вологодской области украшала деревянная башня, обозначающая, что дерево – один из популярных строительных материалов в регионе.

Еще недавно участники ограничивались тем, что включали аудиозапись, предлагая посетителям послушать рассказ о своем регионе. Сейчас только что Москва и Московская область продолжали общаться с гостями через звуковые дорожки. На остальных стендах посетителей встречали региональные команды. Но если участников строительных выставок интересуют в основном деловые партнеры, то здесь с удовольствием разговаривали абсолютно со всеми посетителями, независимо от их профессии. И не только об архитектуре. Одновременно можно было многое узнать об истории и перспективах развития территорий.

Почему-то на фестивале не появились Екатеринбург и Пермь, отмечающие в этом году свое 300-летие. Очень жаль, что такие крупные экономические центры страны в свои юбилейные даты на «Зодчестве» отсутствовали.

Птица, парящая над бухтой

В рамках конкурсной программы было представлено более 230 работ. Среди них – 110 проектов и 57 построек. Традиционно преобладало жилые разного типа, общественные здания и пространства. И, как всегда, значительно в меньших масштабах была представлена промышленная архитектуры. Архитекторы-ветераны отмечали, что практически все работы имеют высокий профессиональный уровень, и посочувствовали жюри, которому надо было выбрать лучшие.

Наград было много и разных. Со всеми лауреатами фестиваля можно познакомиться на сайте «Зодчество-23». Главный приз – премию Гран-При «Хрустальный Дедал» – за проект «Новый аэровокзальный комплекс аэропорта Геленджик» выиграл авторский коллектив ООО «АЭРОПОРТ ГЕЛЕНДЖИК».

Архитектурная концепция терминала разработана итальянским бюро Fuksas, которым руководит Максимилиано Фуксас. Это бюро победило на международном конкурсе, в котором участвовали лучшие архитектурные организации Италии, Великобритании, Нидерландов и России. Это достаточно редкий случай, когда обладателем «Хрустального Дедала» становится иностранец.

Здание терминала представляет собой птицу, парящую над бухтой. Структурный потолок внутри здания символизирует оперение, а динамическая подсветка, меняющая цвет в течение дня — солнце, отражающееся в морской воде, закат и звездное небо. Новый терминал аэропорта возведен за 18 месяцев, что является исключительным случаем в российской практике для объектов с такой сложной архитектурой.

В конкурсную программу не включаются инсталляции. Но они привлекали внимание гостей, да и участников, не меньше, чем проекты. Сразу при входе в зал обращала на себя внимание композиция «Ветер», изготовленная в «Студио-ТА» Тиграна Бадаляна. Такое впечатление, что закрутился воздушный вихрь высотой шесть метров. Инсталляции стали неотъемлемой частью фестиваля. Фантазия авторов безгранична. Многие экспонаты запоминаются надолго. Я, например, помню некоторые композиции, представленные три года назад.

Дерево возвращается!

Конечно, на фестивале не могли не говорить о строительных материалах. Один из самых перспективных – древесина. Ее использование особенно актуально сейчас, когда экспорт сократился, и перед деревообрабатывающими предприятиями встал вопрос сбыта продукции. Но проектов деревянных домов на фестивале было представлено немного, и дома были малоэтажными. Это неудивительно: люди воспринимают деревянные постройки как загородное жилье. Между тем из дерева можно строить многоэтажные здания в городах, к чему призывают на разных конференциях и совещаниях. Но на практике призывы реализуются слабо. У нас также до сих пор нет ни одного общественного здания, построенного из древесины.

Как говорят архитекторы, у многих руководителей городов предвзятое отношение к дереву – не верят они в его надежность. Еще сгорит… Вот железобетон – это да!  Использованию древесины была посвящена специальная дискуссия в рамках деловой программы. Хотя о чем тут дискутировать? Все выступавшие были единогласны: при современных технологиях обработки древесина – прекрасный материал. Не сгорит и не сгниет.

В России деревянное зодчество имеет давние корни. «На Крайнем Севере всегда строили из дерева, - говорит Семен Гоглев, директор по стратегическому развитию Ассоциации деревянного домостроения. – Ведь чем легче материал, тем проще и дешевле его перевезти». Воркута в 30-е годы прошлого столетия была сплошь деревянной. Таким же был и Нарьян-Мар. Потом посчитали, что иметь деревянные дома в городах несолидно. Их заменили кирпичными и панельными.

Да и само деревянное строительство стало считаться чем-то вроде пережитка прошлого. Тотан Кузенбаев, главный российский специалист по деревянному зодчеству, вспоминает: одно время на него и его сторонников коллеги-архитекторы смотрели как на сумасшедших. И хорошо, что строительство вновь разворачивается лицом к дереву. По мнению Тотана Кузенбаева, в преимуществах деревянных зданий люди должны убедиться на практике.

Нарьян-Мар на фестивале представляло архитектурное бюро CPRD (Москва). Нельзя сказать, что этот небольшой северный город постоянно находится у нас на слуху. Но он как центр нефтедобывающего района стал опорной точкой Российской Арктики. Сотрудница CPRD Мария Абрамова увлекательно рассказывает историю Нарьян-Мара и всего Ненецкого автономного округа. Не все знают, что люди здесь жили очень давно, что здесь есть чем заняться археологам – под землей целое древнее поселение.

Бюро CPRD составляет мастер-план развития центра города. Планируется построить комплекс из торгового центра и жилых зданий. В настоящее время проводится конкурс инвесторов. Участвуют 15 претендентов. Главное условие – максимально использовать в архитектурных проектах древесину. Итоги будут подведены в феврале. Компании, занявшие первые три места, получат денежные премии. Но реализован будет только один проект – победителя.

Что делать с Байкальском?

Много посетителей пришло на деловую программу фестиваля. Особый интерес вызвали конференции и дискуссии по теме градостроительства. На них обсуждался весьма злободневный вопрос: как сделать расселение россиян на нашей необъятной территории более равномерным? Ведь все больше людей стягивается в крупные города, между которыми остается пустое пространство.

Лидерами в приросте населения остаются, конечно, Москва и Санкт-Петербург. Причем вполне вероятно, что ситуация на деле еще сложнее, чем мы думаем. Согласно официальной статистике, население Москвы составляет 12 млн, Санкт-Петербурга – 5,8 млн человек. Но результаты независимых исследований, проведенных на основе анализа биллинга и объема канализационных стоков, дают другую картину. В Москве насчитывается 25 млн человек, в Санкт-Петербурге – 9 млн (власти обоих городов с этими цифрами не согласны.)

Переток людей в крупные центры не прекращается. Особенно много незаселенных территорий остается в Сибири и на Дальнем Востоке. Один из вариантов решения вопроса – строить небольшие города – современные, благоустроенные – между крупными центрами. Люди будут переселяться туда, не перегружая мегаполисы. 1119 городов, которые есть в России, для нас мало.

В позапрошлом году президент Русского географического общества Сергей Шойгу предложил построить пять новых городов в Сибири. Архитекторы восприняли это предложение неоднозначно. Не всем оно понравилось. «Но сегодня большинство из них считает, что строительство новых городов необходимо. И не пяти, а значительно большего количества», - говорит Евгений Гурвич, председатель Совета по градостроительству Союза архитекторов России.

Новые города – это замечательно. Даже в небольшой по площади Южной Корее за последнее время построили четыре города. Но что нам делать с десятками поселений, откуда по разным причинам ушли промышленные предприятия, и жителям стало негде работать, а в бюджетах теперь не хватает денег на благоустройство? Вот оттуда люди и уезжают. В дискуссиях упоминался один такой город – Байкальск.

Байкальск формировался вокруг целлюлозно-бумажного комбината, который 10 лет назад закрыли. Оставшиеся предприятия не в состоянии обеспечить всех жителей работой. Они пополняют население крупных индустриальных центров. Государство старается поддержать экономику города, но кардинальных улучшений это не дает. И сколько у нас таких городков в стране?

Кроме того, любой город формируется вокруг промышленного ядра. Такие ядра надо создать, что тоже непросто.

… А что делать с Байкальском, никто из выступавших не сказал.

Как расселить мегаполисы

Дмитрий Фесенко, главный редактор журнала «Архитектурный вестник», считает, что надо развивать малоэтажное строительство. Небольшие поселения займут часть пустующего пространства. По его мнению, можно формировать малоэтажные города и поселки вокруг предприятий ВПК - получатся такие небольшие кластеры. 1700 предприятий ВПК, работающие по десяти направлениям, находятся в 72 регионах, то есть практически на всей территории страны (данные Фесенко взял из открытых источников).

Александр Кривов, автор Генеральной схемы расселения на территории России, еще несколько лет назад предложил вариант размещения поселений на Дальневосточной береговой линии. По его замыслу, от Владивостока до Находки и озера Хасан крупные индустриальные центры должны чередоваться с небольшими малоэтажными поселениями. Аналогичный вариант Александр Кривов предложил и для русской Балтики – от Архангельска до Калининграда. Предполагается, что так можно выровнять плотность населения на данной территории. Сейчас она составляет в Архангельске 1,7 чел., а в Калининграде 67 чел. на кв. км. Плюс это позволило бы оттянуть часть населения из Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Действительно, у населения велик запрос на малоэтажные дома, и он постоянно растет. Но подавляющее большинство работ, которые были представлены в Гостином дворе, – многоэтажки. Их архитекторам заказывают застройщики. Многие градостроители обвиняют девелоперов в том, что они гонятся за прибылью, а потому и предпочитают строить «человейники».

На фестивале одна из компаний-застройщиков Пскова показывала, что она строит. В основном 9-этажные дома и небольшое количество 4-этажных. «Квартиры в 4-этажных домах пользуются огромной популярностью, - сказали сотрудники компании. – В 9-этажных домах продаются труднее». Так отчего бы не увеличить строительство 4-этажных домов? «9-этажные дома строить выгоднее – земля очень дорогая», - отвечали мои собеседники. Возразить им что-то трудно. Не будут же они работать себе в убыток. И захотят ли девелоперы заниматься малоэтажными домами вокруг тех же предприятий ВПК?

Видимо, одной какой-то мерой и пожеланиями дело не исправить. Так что завтра нас ожидают не только прекрасные архитектурные проекты, но и решение сложных градостроительных задач.

Елена Бабак

# 24.12.23 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

# 24.12.23 АНСБ. 24.12.23 АНСБ. Зигзаги лифтовой вертикали

Сказать, что в настоящее время российская лифтовая отрасль переживает сложные времена – значит не сказать ничего. По данным экспертов лифтового комплекса, в последние полтора года макроэкономическая ситуация в стране заметно ослабила как производственные возможности лифтостроителей, так и покупную способность потребителей лифтового рынка. Причем отсутствие средств у последних на покупку новой продукции значительно снижает возможности развития и расширения производства первых. Если добавить к этим проблемам явно выраженную тенденцию к разделению лифтового сообщества на два альтернативных лагеря, то будущее отрасли смотрится далеко не в перспективных тонах.

**Замена старого лифтового парка под угрозой срыва**

Одной из важнейших проблем лифтового сообщества в настоящее время является замена лифтового оборудования, отработавшего свой нормативный срок. Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза к февралю 2025 года все лифты в стране должны быть приведены в соответствие этому международному документу. А это ни много ни мало от 80 до 100 тысяч. Учитывая, что ежегодно в стране стабильно прибавляется не менее 10 тысяч подъемников, отработавших свой ресурс, то заявления лифтового экспертного сообщества о необходимости продления сроков соответствия видятся вполне оправданными. Напомним, это будет уже второе изменение, поскольку ранее определенный срок приведения лифтов в соответствие с требованиями ТР ТС (февраль 2020 г.) был невыполним. Кроме того, довольно серьезные вопросы всплывают в сегменте монтажа, наладки и дальнейшей эксплуатации лифтового парка. Здесь сказывается в первую очередь проблемы выбора монтажных и ремонтных предприятий, при подборе которых в рамках несовершенной системы закупки и торгов владельцы лифтового оборудования выбирают не тех, кто обеспечит качественную работу, а тех, кто запросит за нее меньшую оплату.

Все эти проблемы поднимались и были обсуждены в ходе пленарной сессии лифтовиков на прошедшей в ноябре XVI Всероссийской конференции работников лифтового комплекса. Отметим, что в последнее время с применением онлайн-технологий принять участие в форуме лифтовиков получили возможность довольно широкие массы представителей лифтового сообщества, что дает возможность информирования о действительном положении дел большого количества заинтересованных лиц.

Несмотря на определенные успехи в работе лифтового хозяйства страны, в целом положение с производством лифтового оборудования и возможностью замены отработавших свой срок лифтов оставляет желать лучшего. Одной из главных причин, тормозящих нормальное функционирование лифтовых структур, как прозвучало в докладе Виктора Тишина, президента Национального Лифтового Союза (НЛС), является недостаточное финансирование, а фактически – его отсутствие со стороны государства. Взносы на капремонт не могут полностью покрыть стоимость необходимого оборудования и расходы на его замену.

Ситуация с заменой лифтов в ходе капремонта выглядит следующим образом. В 2021 году было проведено аукционов по замене 14160 лифтов на сумму 36 млрд рублей. Аукционы, в которых приняли участие 69 подрядных организаций, были проведены в 55 субъектах РФ. В 2022 году все показатели были ниже по сравнению с предыдущим годом. Особенно «просели» показатели по числу лифтов (6200 единиц) и сумме (19 млрд рублей).

Немного улучшают картину итоги десяти месяцев 2023 года. По данным Ассоциации «Российское лифтовое объединение» (РЛО) на сегодняшний день проведено аукционов по замене 17 700 лифтов на сумму 70,8 млрд рублей. В них приняли участие 94 подрядные организации из 69 субъектов РФ. Однако реальная замена лифтов в текущем году вряд ли превысит 15 тысяч лифтов. Напомним, однако, что для выполнения требований ТР ТС нужно каждый год менять как минимум 70 тысяч.

Наиболее актуальна проблема замены лифтов стоит для 11 регионов РФ. В трех - Самарской, Ульяновской и Ярославской областях доля устаревших подъемников более 50 процентов. По данным комиссии Общественного совета при Минстрое России, особое внимание замене лифтов стоит уделить Удмуртии, Мордовии, Астраханской, Архангельской, Вологодской, Смоленской, Курской и Ивановской областям. В качестве перспективной работы регионов в этом направлении были отмечены Москва, Санкт-Петербург, Красноярский край, Республика Башкортостан, Волгоградская, Свердловская, Челябинская, Оренбургская, Ростовская, Курская области.

Серьезные опасения вызывает ситуация с заменой лифтов в МКД со спецсчетами. Здесь замена идет в 2,5 раза медленнее, чем в «общем котле» регоператоров. В прошлом году у «спецсчетников» заменили чуть менее тысячи лифтов. А уж в новых регионах страны и вовсе ситуация крайне критичная. Очевидно, как отмечали многие выступающие, что без государственной поддержки в процессе финансирования замены лифтов поставленные задачи решить будет просто невозможно.

**Производство отечественных лифтов – весьма и весьма скромное**

Несмотря на некоторые успехи в сфере лифтостроения, у некоторых заводов (МетеорЛифт – Санкт Петербург, Щербинский лифтостроительный завод – Москва, МЭЛ – Москва), в целом обстановка в производстве подъемников достаточно проблемная. По данным Минпромторга, загруженность лифтовых заводов составляет от силы 40%, а дальнейшие перспективы отнюдь не внушают положительных эмоций. Более того, по данным Единой лифтовой информационно-аналитической системы (ЕЛИАС), на российском рынке импортные поставщики лифтового оборудования, начиная с 2018 года, неумолимо теснят отечественных! К примеру – в 2018 году иностранцы и россияне делили рынок в пропорции 30,2% к 69,8%. В 2023 году, по данным за 9 месяцев, соотношение изменилось: 36,4% против 63,6%. А если учесть, что поставка лифтового оборудования из того же Китая или Турции в значительной мере превышает официально зарегистрированные показатели, то разница в импорте окажется еще весомее. Как предупреждают эксперты, зарубежные лифты довольно часто не отвечают требованиям российских ГОСТов. Большинство импортного оборудования не рассчитано на безопасную работу в течение 25 лет, и часто речь идет лишь о 10-15 годах. Яркий пример озвучил Игорь Иванов, генеральный директор завода «ВИТЧЕЛ» (единственный пока в стране завод, реально выпускающий лифты со скоростью 4 м/с). Есть медицинский объект в Челябинске, где установлены 12 турецких лифтов. Им всего пять лет, а заказчик уже замучился с ними: и лебедки меняли (5 шт.), и тросы. Также некоторые застройщики сейчас находятся в тупике вот ещё по какой причине: купили дешевый китайский или турецкий лифт, а когда настал момент заполнять декларацию, выясняется, что зарубежное оборудование нельзя устанавливать в муниципальных зданиях.

Другая проблема заключается в отсутствии тех комплектующих, которые изначально поставлялись на российские заводы из-за рубежа. Это безредукторные лебедки, частотные преобразователи, приводы дверей, электроника в управлении лифтом, некоторые системы безопасности и т.д.

Разговоры, пересуды, споры и дискуссии о нужности и важности импортозамещения в промышленности скоро подойдут к своему 10-летнему юбилею, а конкретных достижений в российской промышленности этого спектра, к сожалению, пока нет. Еще более сложно обстоят дела с разработкой скоростных и высокоскоростных лифтов. Их поставки осуществлялись исключительно зарубежными производителями, и отечественные наработки не интересовали потребителей. Сергей Павлов, советник генерального директора по научно-техническим вопросам Щербинского лифтостроительного завода, рассказал, что ЩЛЗ разработал свой первый лифт со скоростью 4м/с еще в 2017 году. Но тогда у заказчиков была возможность приобретения таких подъемников у европейских компаний, и на разработку ЩЛЗ они не обращали внимание. Сегодня, слава богу, положение изменилось, и перспектива выпуска скоростных лифтов обрела реальные очертания. Те же ЩЛЗ, Серпуховский завод, завод ВИТЧЕЛ, московский МЭЛ уже ведут конкретные испытания лифтов, чья скорость превысит 4 и даже 6 м/с.

**Выставка раздора**

Рассматривая в целом обстановку, сложившуюся в последнее время в лифтовой отрасли, надо отметить все чаще проявляемую в лифтовом сообществе разобщенность по многим вопросам. Если в течение 12 лет, со дня создания, НЛС проводил политику консолидации отечественных лифтовиков, то сегодня происходит явный разлом в лифтовом комплексе. Созданная два года назад Евразийская лифтовая ассоциация (ЕЛА), в купе с известной в стране госкорпорацией ДОМ.РФ и присоединившимися к ним отдельными чиновниками Минпромторга, явно стараются перетянуть «лифтовое одеяло» на свою сторону, оставляя вне игры экспертное сообщество НЛС. Чего стоит только пример того, что представителей НЛС даже не пригласили на совещание в Совете Федерации, прошедшее буквально на второй день после Всероссийской лифтовой конференции. А все потому, что на этом совещании конкретно обсуждалась некая «Дорожная карта» по развитию лифтовой отрасли. Всем известно, что эксперты НЛС неоднократно высказывались о довольно «тонких» местах во многих предложениях этого документа. Вспомним, аналогичный документ был выдвинут еще в 2019 году после посещения ЩЛЗ Д.Медведевым. Тогда лифтовое сообщество сумело отстоять взвешенные позиции и не дать зеленый свет заведомо никчемным предложениям. Сегодня, по прошествии четырех лет, опять лифтовикам предлагают путь развития, который, по сути, отражает интересы не всего лифтового комплекса, а только некоторых его участников.

Самым ярким пятном раздора в нынешней ситуации стало решение ЕЛА провести свою, альтернативную выставку лифтового оборудования «Лифт Экспо. Москва 2024». Напомним, что с 2003 года традиционно по нечетным годам проводилась лифтовая выставка, которая отвечала всем требованиям и отражала интересы исключительно всех заинтересованных сторон. Russian Elevator Week входит в тройку лучших в Общероссийском рейтинге выставок 2018-2019 гг. по тематике «Строительство, отделочные материалы и комплектация» в номинациях «Выставочная площадь» и «Международное признание» (<https://ancb.ru/publication/read/10322> ).

По мнению специалистов и экспертов лифтового сообщества, проведение альтернативной выставки не привнесет в динамику развития положительных результатов, а станет, наоборот, серьезным препятствием как в вопросах консолидации сообщества, так и в целом лифтовой отрасли.

Вероятно, результат разделения лифтового комплекса общество увидит и прочувствует в ближайшем будущем. Будем надеяться, что он не принесет катастрофических провалов и безвыходных положений. Хочется думать, что участники XVI Всероссийской конференции работников лифтового комплекса, принявшей более 130 представителей всех регионов страны, сумеют отстоять свои позиции и конкретную направленность на консолидацию сообщества в решении серьезных проблем лифтовой отрасли.

Напомним, что с трибуны и по видео-конференц-связи на форуме лифтовиков выступили представители Государственной Думы, Минстроя, Минпромторга России, Ростехнадзора, Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», Ассоциации «Российское лифтовое объединение», СРО «Русьэкспертлифт», ООСР «Федерация лифтовых предприятий», АО «ВДНХ», другие докладчики. В таком сообществе вполне можно и нужно решать все вопросы обеспечения безопасной и комфортной работы вертикального транспорта.

**Константин Голин**

# 24.12.23 АНСБ. Автоклавный газобетон: 100 лет на рынке

Автоклавный газобетон до сих пор считается инновационным материалом – а ему в этом году исполнилось уже 100 лет. Но постоянная модернизация его свойств и расширение области применения делают из АГБ конкурента традиционным стеновым материалам – дереву и кирпичу.

**Историческая справка**

В 2023 году автоклавному газобетону (АГБ) исполнилось 100 лет. Технологию его производства в 1923 году разработал шведский учёный и архитектор Йохан Аксель Эрикссон. Первый в мире завод АГБ был построен в 1929 году вблизи поселения Yxhult (Иксхульт), примерно в двухстах километрах от Стокгольма. Название инновационного продукта — **Y**xhults Anghärdade Gasbe**tong**  («Иксхультский закалённый газобетон») — позже преобразовали в Ytong.

В Европе новый материал прижился довольно быстро. В СССР его массовое производство началось в конце пятидесятых годов ХХ века, когда были запущены 10 заводов на польском оборудовании, которые выпускали в год суммарно 1,5 млн м3 крупноразмерных армированных изделий плотностью 800 – 1000 кг/м3 (1). К 1984 году появились и блоки привычного современному массовому потребителю формата плотностью 600 – 700 кг/м3, предприятий стало уже 99, а объём производства увеличился до 5,9 млн м3 в год. Но в основном это были мелкие заводы, работавшие по устаревшей на тот момент технологии. Данное обстоятельство, как и принятый в стране ещё в конце пятидесятых курс на крупнопанельное домостроение, объясняет, почему первоначальные планы развития отрасли (40 – 45 млн м3 в год) так и не реализовались.

В 1990-е из-за общего падения спроса на стройматериалы и закрытия части заводов российский рынок АГБ теряет значительную часть объёма, и восстанавливается он до уровня середины 1980-х только к 2006 году. А затем начинает стремительно расти.

**Начало новой эпохи АГБ в России**

Первые автоматические и полуавтоматические линии, позволяющие выпускать АГБ нового поколения, в Россию стали завозить ещё в девяностые. Однако на тот момент заводов на импортном оборудовании было немного, и суммарно они выпускали чуть более 0,5 млн м3 продукции в год. Массово такие предприятия вводятся в эксплуатацию в 2007–2012 годах.

«Газобетон, выпускаемый на современном оборудовании, отличается значительно более высоким качеством, в частности, стабильной геометрией, когда отклонения не превышают ±1 мм на габарит блока. Это позволяет отказаться от использования традиционного цементного раствора и перейти на специальный клеевой состав для тонкошовной кладки. В результате резко повышаются качество и ровность возводимых конструкций, растёт скорость их монтажа и сокращается расход кладочной смеси, поскольку клея требуется в разы меньше. Кроме того, снижение в несколько раз толщины швов (мостиков холода) существенно повышает энергоэффективность газобетонных стен», — объясняет **Павел Голышев**, руководитель направления проектных продаж АО «ИстКульт Можайск» (в 2007–2022 годах — производитель Ytong в России).

Неудивительно, что модернизация отрасли (парк оборудования обновился примерно на 80%) сразу привела к экспансии более лёгкого, технологичного и энергоэффективного относительно других штучных стеновых материалов газобетона в области промышленно-гражданского строительства (ПГС) и к резкому росту его популярности в сфере индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Что касается последнего, то здесь сыграли роль и очевидные преимущества АГБ по сравнению с древесиной: пожаробезопасность, экологичность, более высокие прочность, надёжность и долговечность. К тому же дерево постоянно растёт в цене, а его доля в стоимости квадратного метра ИЖС достигает 75 против 10% в случае газобетона.

Объёмы строительства в обоих секторах также увеличивались, ещё больше подстёгивая спрос на АГБ. В результате с 2007 по 2012 год его производство в России выросло, по разным оценкам, в 1,5 – 2 раза[[1]](https://ancb.ru/publication/read/16408" \l "_ftn1" \o ") и достигло уровня 9,92 млн м3 в год (2).

**Период стабильного роста**

Согласно данным Национальной ассоциации производителей автоклавного газобетона (НААГ), за 10 лет, с 2012 по 2022 год включительно, объём производства АГБ в России вырос ещё на 53%: с 9,92 до 15,18 млн м3. Несмотря на то, что в разные периоды этого десятилетия наблюдалось как увеличение, так и снижение показателей, в целом отрасль демонстрировала устойчивые позиции по сравнению с другими видами мелкоштучных стеновых материалов, выпуск которых в основном сокращался.

Показательно, что в целом динамика рынка АГБ год от года повторяет динамику рынка жилищного строительства. Его объём с 2012 по 2022 год вырос примерно на ту же величину — на 56 %.

Абсолютным лидером по производству и потреблению газобетона был и остаётся Центральный федеральный округ (ЦФО): его доля на начало 2023 года составляла 37% рынка (5,63 млн м3). На втором месте — Поволжье (2,59 млн м3) и Юг (2,24 млн м3), далее следуют Урал (1,54 млн м3), Северо-Запад (1,28 млн м3) и Север (1,2 млн м3). Замыкают рейтинг Северный Кавказ и Дальний Восток — 0,71 млн м3 суммарно.

Интересно, что в ЦФО объём производства АГБ уже давно практически не меняется по абсолютной величине: колебания от года к году незначительны, а суммарный прирост с 2015 по 2022 год составил 2,5%. Это говорит о насыщении рынка. Похожая ситуация наблюдается в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО), где объём производства в среднем тоже стабилен.

При этом рынки Южного (ЮФО) и Уральского (УФО) федеральных округов за тот же период прибавили более чем в 1,5 раза, Поволжья — примерно на 13%, а Северо-Западного федерального округа (СЗФО) — на 23%. Лучше всех — практически вдвое — рос Северный Кавказ, однако нужно понимать, что по абсолютной величине объём производства АГБ в этом регионе — менее 5% от общероссийского (3).

Анализ данных об удельных показателях потребления АГБ свидетельствует о минимальном перемещении продукции за границы федеральных округов, т.е. весь газобетон используется в основном в тех же регионах, где выпускается.

Отдельного внимания заслуживает структура рынка. «В 2010–2012 годах 60 – 65% всего производимого газобетона отгружалось на проекты ПГС, то есть большая часть продукции шла на строительство городских многоквартирных домов. К 2020 году доли ПГС и ИЖС примерно выровнялись, а по итогам 2022-го мы уже могли говорить, что на долю загородной малоэтажки приходится 60%. Именно эта долговременная тенденция и побудила нас к пересмотру стратегии и разработке нового продукта — ISTKULT, объединившего технологические наработки Ytong с сервисами для конечного потребителя на рынке ИЖС», — рассказывает Павел Голышев.

Он считает это результатом влияния трёх факторов: стремления части городского населения с более-менее стабильными доходами к переезду в пригороды (обострившегося в период пандемии и укрепившегося в результате снижения доступности путешествий за рубеж), новой государственной жилищной политики, сместившей акценты в сторону ИЖС, и развития рынка ипотечного кредитования.

**Текущее состояние рынка**

Если говорить о тенденциях последних лет, то практически на всей территории РФ в 2022 году наблюдалось снижение объёмов производства АГБ по отношению к 2021-му. Больше всего — в СЗФО (на 10,8%), меньше всего — в УФО (объём изменился на величину меньше статистической погрешности), в среднем по РФ — на 3,3%. Это может быть обусловлено повышенным (постковидным) спросом 2021 года, который затем стабилизировался, а также ростом цен в начале 2022-го. Положительная динамика наблюдалась только на Северном Кавказе.

А вот цены на АГБ начали меняться скачкообразно. До недавнего времени они оставались в целом стабильными: с 2015 по 2021 год включительно колебались в коридоре от –10% до +9% вокруг среднего за период значения (между минимумом в 3 145 и максимумом в 3 811 руб./м3), в итоге за семь лет выросли всего на 5%. Однако в 2022 году сразу подскочили практически в два раза — с 3 797 до 7 465 руб./м3 (3). Свою роль здесь сыграл как растущий спрос, так и повышение отпускных цен производителями сырья, которые решили воспользоваться ситуацией. К началу 2023-го средняя цена упала до 5 435 руб./м3, что всё равно на 43% выше уровня 2020 – 2021 годов.

В течение 2023-го загрузка заводов оставалась стабильной. Вероятно, по итогам года объём будет примерно таким же, как в 2021 – 2022 годах, во всяком случае, в центральных регионах РФ и особенно в Москве и Московской области.

Отпускные цены заводов в течение года также почти не менялись, однако у себя на площадке конечный потребитель сегодня получает продукцию на 20 – 30% дороже, чем в феврале-марте. Причина — резкий рост логистических затрат, обусловленный дефицитом транспорта и нехваткой водителей в 2023-м. Особенно остро эта проблема ощущается в южных регионах страны.

От количественных показателей перейдём к качественным. Основным производимым в РФ продуктом был и остаётся АГБ марки D500 (плотностью 500 кг/м3), его доля превышает 70%. На втором месте — газобетон марки D600 (примерно 19%), на третьем — D400 (около 10%). Теплосберегающий материал марки D300 (категория энергоэффективности A++) выпускается в объёме менее 1% от рынка (3).

«D500 — универсальная плотность, газобетон этой марки используется и в городском строительстве, и в ИЖС, хотя для частного потребителя оптимальны более низкие плотности, которые обеспечивают необходимую энергоэффективность при меньшей толщине стен. Частнику это даёт одновременно увеличение полезной площади дома и сокращение затрат на его строительство. Однако, с точки зрения экономики производства, универсальный D500 выгоднее для предприятий. Кроме того, у некоторых заводов есть проблемы с переходом на более низкие плотности, в особенности на D300. На российском рынке эта марка пока что является редким, эксклюзивным предложением, хотя для малоэтажного домостроения это идеальный выбор. D600 — нишевый продукт, используемый главным образом в ПГС, т.к. его повышенная прочность позволяет крепить тяжёлые фасадные конструкции», — объясняет Павел Голышев.

Проблема качества продукции на рынке АГБ также остаётся актуальной. Отсутствие систематического государственного регулирования делает систему контроля качества непрозрачной, фактически оставляя этот вопрос на совести самих производителей газобетона.

**Прогноз**

Поскольку год не завершён, его итоги подводить рано, однако, по мнению Павла Голышева, в декабре 2023 года в российской строительной индустрии наблюдается высокий отложенный спрос на стеновые материалы, включая АГБ. Одна из причин — дефицит трудовых ресурсов в отрасли. Если проблема трудовой миграции будет решена, возможен взрывной рост спроса ближе к лету, что будет способствовать дальнейшему повышению цен. Сложности с транспортом также могут сыграть существенную роль, поскольку приведут к росту цен на сырьё, а значит, и к повышению себестоимости производства стройматериалов.

В сегменте ПГС ситуация поддаётся регулированию путём выработки совместной стратегии производителями стройматериалов и застройщиками, но в ИЖС подобное невозможно. Поэтому, если в сезон придёт большое количество покупателей из малоэтажки, то это может привести к скачку цен.

**Источники:**

«Производство автоклавного газобетона в России», к.т.н. А. Вишневский, Г. Гринфельд, А. Смирнова (НААГ), «Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века», № 5–6/2015;

«Анализ рынка автоклавного газобетона России», к.т.н. А. Вишневский, Г. Гринфельд, Н. Куликова (НААГ), «Строительные материалы», июль 2013 года;

«Рынок автоклавного газобетона России в 2022 г. Общий отчёт», НААГ, 2023.

[[1]](https://ancb.ru/publication/read/16408" \l "_ftnref1" \o ") Разброс обусловлен тем, что в более ранние периоды объём производства оценивался исходя из установленных мощностей предприятий, а позднее — на основе полученных от них фактических данных (с некоторой экспертной корректировкой).

# 26.12.23 ЕРЗ. Леонид Казинец: негативные прогнозы на 2024 год сильно преувеличены: отрасль жилищного строительства продолжит развиваться

Таким прогнозом председатель [Комиссии](https://rspp.ru/commission/komissiya-po-zhilishchnoy-politike/?ysclid=lqm0to0znq527666912) РСПП по жилищной политике, президент [НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/?ysclid=lqm0skks8l211605452) поделился в эфире [РБК-ТВ](https://tv.rbc.ru/).

Несмотря на разнонаправленные тренды, результаты уходящего года в отрасли жилищного строительства намного более позитивные, чем предсказывали пессимисты год назад, отметил **Леонид Казинец** (на фото, справа) в ходе программы [«Год. Главное»](https://tv.rbc.ru/archive/den/65896f942ae596821e9012ff).

В частности, он обратил внимание на объемы ввода жилья. По данным Росстата, за 11 месяцев ввод МКД застройщиками вырос на 9,9% — до 41 млн кв. м. Общий ввод жилья составил 93,2 млн кв. м, что совпадает показателем за аналогичный период 2022 года.

Как [отмечали](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-v-etom-godu-my-postavim-ocherednoy-rekord-po-vvodu-zhilya-budet-sdano-boleye-103-mln-kv-m?search=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4) ранее в Правительстве и Минстрое России, по итогам года ввод жилья ожидается на уровне не менее 105 млн кв. м, в том числе порядка 51 млн кв. м — в [сегменте](https://erzrf.ru/news/minstroy-vvod-mnogokvartirnogo-zhilya-v-2023-godu-sostavit-poryadka-51-mln-kv-m) МКД.

«Год заканчивается точно не в минусе, и это устойчивый тренд, — [отметил](https://tv.rbc.ru/archive/den/65896f942ae596821e9012ff) Леонид Казинец и напомнил: — И в прошлые годы каждый раз, когда рынку предсказывали обвал, этого не происходило. Напротив, результаты оказывались намного лучше».

Застройщики сегодня возводят дома более высокого потребительского качества. Именно поэтому квартиры в новостройках зачастую дороже потребитель решает свой типового массового жилья старого фонда. «Я не считаю, что спрос на "первичку" перегрела ипотека, — подчеркнул эксперт и пояснил: — Это инструмент, с помощью которого жилищный вопрос».

Негативных прогнозов на 2024 год Леонид Казинец также не разделяет. «Это сильное преувеличение, — заявил он и добавил: — Будут расти объемы строительства, ипотека и т. д. Насколько существенно — покажет время: это зависит от очень многих факторов», — резюмировал президент НОЗА и подчеркнул, что отрасль продолжит развиваться.

Полную запись эфира можно посмотреть по [ссылке](https://tv.rbc.ru/archive/den/65896f942ae596821e9012ff).

# 27.12.23 АНСБ. Антон Глушков: Строительная отрасль развивается системно и неуклонно!

Уважаемые коллеги, дорогие друзья! На пороге 2024 год – время подвести итоги уходящего года, а также наметить новые планы, поставить цели и задачи на будущее.

Уходящий год был полон испытаний и вызовов, но они лишь сплотили нас – сегодня наш многонациональный народ един, как никогда прежде. Несмотря на сложную геополитическую и экономическую обстановку в мире строительная отрасль – одна из немногих отраслей, которая системно развивается. Перед строительным комплексом России президент поставил задачу сохранить рекордные темпы жилищного строительства. Напомню, в 2022 году было введено 102,7 млн кв. м жилья, а по итогам 2023 года ожидается ввод не менее предыдущего периода.

Сейчас в России активно развивается собственное производство, формируются новые логистические цепочки, меняется структура управления, запускаются новые предприятия. Каталог импортозамещения, который с 2022 года ведет Национальное объединение строителей при поддержке Министерства строительства, успешно справился со своей первоначальной задачей – позволил оперативно решить вопросы замены материалов и оборудования, попавших под санкции, на отечественные аналоги. Сейчас каталог по праву является одним из самых успешных и востребованных проектов Минстроя России, Минпромторга России, НОСТРОЙ и всего строительного сообщества.

В рамках формирования Национального Реестра добросовестных производителей и поставщиков НОСТРОЙ в текущем году впервые в Российской Федерации внедрил систему уникальной цифровой маркировки, которая подтверждает качество продукции, применяемой именно при строительстве – Знак качества НОСТРОЙ.

Одновременно с этим власти страны стараются работать над вопросом кадрового потенциала. Сотрудничество НОСТРОЙ с образовательным сектором – это необходимое стратегическое решение, направленное на развитие российского кадрового потенциала в долгосрочной перспективе. Для решения задач подготовки кадров в 2023 году по инициативе НОСТРОЙ был создан Отраслевой Консорциум среднего профессионального образования в сфере строительства.

Также стоит отметить, что при поддержке НОСТРОЙ Минстрой России подготовил и осуществил реформу в области саморегулирования, целями которой являлись формирование правовых механизмов полноценного осуществления своих функций СРО и их членами, усиление роли СРО для соблюдения баланса интересов потребителей и лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги.

Уважаемые коллеги-строители, дорогие друзья! Желаю всем, кто трудится в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, крепкого здоровья, огромного личного счастья, благополучия, неиссякаемой энергии, реализации всех профессиональных планов! Пусть вашим лучшим начинаниям всегда сопутствует творческое вдохновение и созидательная инициатива, а ваша энергия станет залогом успешного выполнения намеченных планов. Желаю, чтобы вы всегда были окружены теплом и любовью своих близких, уважением коллег и друзей, а отличное настроение и душевный подъем сопровождали вашу жизнь! С Новым, 2024 годом!

Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей

А.Н. Глушков

# 26.12.23 АНСБ. Минстрой России подготовил 132 НТД в 2023 году

Минстрой России в 2023 году активно занимался нормативно-технической базой строительной отрасли.

В 2023 году обеспечена разработка и актуализация 72 сводов правил и 60 ГОСТов, организована работа по проведению 86 прикладных научных исследований. Посредством этих документов внедряются новые инновационные строительные материалы и технологии, а также исключается возможность применения старых и менее эффективных подходов в проектировании и строительстве. Об этом сообщили на итоговой конференции под председательством заместителя Министра строительства и ЖКХ РФ Сергея Музыченко, организованной ФАУ «ФЦС» и посвященной подведению итогов работы по развитию и реформированию системы технического регулирования в отрасли.

«Уходящий год стал важной точкой отсчёта для глобальных и качественных изменений в строительной сфере. В современных условиях государство формирует оптимальную модель технического регулирования, которая позволяла бы быстро внедрять инновационные строительные материалы и технологии, и, по сути, управлять требованиями при возведении объектов капитального строительства. Символично, что Советом Федерации одобрены изменения в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений – основной документ, определяющий развитие нормативной системы в отрасли», - сказал Сергей Музыченко.

Замминистра подчеркнул, что закон — это правовая основа для перехода на более эффективную с инженерной точки зрения и открытую к инновациям параметрическую систему нормирования. Также для достижения качественно более высокого уровня развития технического регулирования в строительстве необходимо создание целостной структуры нормативных документов – единого реестра требований и активная цифровизация отрасли.

«Реестр требований, в который войдут все требования в строительстве, подлежащие применению на всех этапах жизненного цикла зданий и сооружений, ФАУ «ФЦС» будет вести в машиночитаемом и машинопонимаемом формате. Это позволит автоматизировать многие процессы в проектировании и экспертизе», - рассказал директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Кроме того, в 2023 году активно продолжалась работа по развитию таких перспективных направлений как деревянное домостроение, технологии стального и модульного строительства. В рамках «дорожных карт» Минстроя России выполнялись исследования сейсмической и механической безопасности современных деревянных материалов, внедрялись положения по применению блочно-модульных элементов при проектировании объектов социальной инфраструктуры, снимались административные барьеры в строительстве с применением стальных конструкций.

На завершающей части конференции замглавы Минстроя России Сергей Музыченко вручил сотрудникам ФАУ «ФЦС» ведомственные награды за эффективную работу и личный вклад в развитие строительной отрасли России.

# 28.12.23 За-Строй. КНДР берёт на буксир

Высокие технологии в российском строительстве пока сводятся к тому, чтобы заменить Рашида и Джамшута на Чоя и Хвана

Помните, была старая (анти)советская шутка: давайте, мол, заплатим американцам, чтобы они нам коммунизм построили. В наши дни это предложение перевернулось с ног на голову. Теперь мы уже собираемся платить коммунистам, чтобы они помогли нам на наших капиталистических стройках. И это совсем не шутка.

В российской строительной отрасли рыночек никак не может порешать возникшие проблемы. Наши флагманы капиталистических строек вынуждены идти на поклон в страну торжествующих идей чучхе и социализма – КНДР. А как иначе прикажете понимать кампанию, которую организовали Минстрой России и Национальное объединение строителей по сбору заявок на строителей из Северной Кореи?

На прошлой неделе на сайтах нескольких СРО появилось объявление следующего содержания:

Ассоциация «Национальное объединение строителей» проводит системную работу по привлечению иностранных рабочих на стройки России с учётом реальных потребностей строительных компаний. В данный момент НОСТРОЙ проводит набор иностранных специалистов для строительной отрасли из КНДР.

Нацобъединение предлагает саморегуляторам ознакомиться с этим объявлением своих членов, чтобы все желающие заполнили анкету с заявкой.

Тем временем в Новосибирской области с интересном обсуждают новость о том, что Минстрой России был вынужден направить заявку в Северную Корею на отправку в Сибирь 2.000 рабочих. И это только первая партия. В областном Минстрое отмечают, что регион испытывает дефицит в 4.500-5.000 человек, в основном в сфере строительства. Слишком быстрый рост жилищного строительства, мобилизация трудоспособных мужчин на СВО, обострившиеся проблемы с мигрантами вызвали кадровый голод.

Однако местные телеграм-каналы пишут, что дефицит кадров возник не только что. Даже в ноябре спокойного и комфортного 2021 года специалисты hh.ru отмечали, что в Новосибирской области не хватает врачей и строителей: на одну вакансию в лучшем случае имеется один претендент.

Осенью 2022 года на одну строительную вакансию приходилось 0,9 кандидата, а по итогам первого квартала 2023 года в сфере строительства на одну вакансию приходилось уже только 0,8 резюме при комфортной для работодателей норме в 5-6 резюме. Это, конечно, не 0,3 резюме на одну вакансию, которые наблюдаются в сфере добычи сырья, но тоже недвусмысленный признак серьёзного кризиса.

При этом местные чиновники на вопрос о зарплатах в отрасли только опускают глазки и хлопают ресничками. Например, министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков кокетничает:

Я не буду называть цифры. Есть цифры статистические, а есть фактические.

Признавая тем самым, что официальные данные имеют с реальностью мало общего.

Если верить этим официальным искажённым данным, средняя зарплата строителя первого разряда составит в 2023 году умопомрачительные 45.942 рублика. Не удивительно, что желающих рвать спину и жить зимой в вагончиках за такие деньги находится всё меньше и меньше.

Однако при этом начальство почему-то настойчиво проводит нарратив о том, что «даже хорошими зарплатами на стройку людей не заманить», что местные жители глупые и ленивые, работать не хотят, а спасти дело могут только гастарбайтеры. А раз умные и работящие выходцы из Средней Азии вышли из-под контроля, то почему бы не обратиться к труженикам из братской КНДР? Которые мало того, что квалифицированные и трудолюбивые, но ещё и скованы крепкой дисциплиной. Подчиняются они не своим кланам и не сомнительным вожакам диаспор, а официально организованной трудовой армии Кореи, которая способна по щелчку пальцев решить все сложные вопросы.

Вот тебе и раз! А как же идущая семимильными шагами цифровизация, роботизация, искусственный интеллект и прочие высокотехнологические чудеса, которые должны поднять нашу строительную отрасль на недосягаемую высоту? Пока получается, что высокие технологии сводятся к тому, чтобы заменить Рашида и Джамшута на Чоя и Хвана.

# 28.12.23 НОСТРОЙ Новости. Системная работа: Ирек Файзуллин о достижениях российского стройкомплекса

Стройка, уверенно ставшая драйвером российской экономики, не перестает год за годом наращивать объемы вводимого жилья, дорог, социальных и инфраструктурных объектов, успешно решая все задачи.

В интервью «Стройгазете» глава Минстроя России Ирек ФАЙЗУЛЛИН рассказал, каких впечатляющих показателей и за счет чего удалось добиться отрасли. Ирек Энварович, декабрь заканчивается, можно уже подвести предварительные итоги работы российского стройкомплекса?

В уходящем году планируется установить очередной рекорд по вводу жилья? Декабрь — один самых активных месяцев года, когда подводятся итоги, закрываются задачи и ставятся цели на следующий год. Многое в 2023 году удалось реализовать, благодаря поддержке президента и правительства РФ запустить ряд инструментов, провести большую работу в части изменения законодательства. В строительной отрасли и ЖКХ всегда есть поле деятельности, где можно что-то улучшить или модернизировать.

Вся работа государства и строительного комплекса, в частности, направлена на развитие и обеспечение безопасности и, конечно, на повышение качества жизни граждан. Каждый блок решает свои задачи в соответствии с тем, «кто на что учился», и здесь строители работают над улучшением жилищных условий людей, городской среды и развитием инфраструктуры. Одна из целей, которую мы ставили на этот год, — обеспечить ввод жилья не меньше, чем в прошлом. По предварительным данным, в этом году также идем к очередным высоким показателям ввода жилья в нашей стране.

Для того, чтобы сохранять темпы строительства на будущие периоды, в этом году велась активная работа по увеличению градостроительного потенциала, по итогам которой заключены соответствующие меморандумы. Общий градпотенциал с учетом действующих разрешений на строительство на 1 декабря составил 432,6 млн кв. метров. Синхронизация всех механизмов поддержки, в том числе Национального проекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Инфраструктурное меню» позволяет строить и модернизировать инфраструктуру. Так, только в рамках «Инфраструктурного меню» за 2 года введено 590 объектов.

Для того, чтобы продолжать эту работу, по поручению президента РФ инфраструктурные бюджетные кредиты были расширены еще на 190 млрд рублей. Новый инструмент в виде специальных казначейских кредитов нацелен на развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, модернизацию ЖКХ, а также отдельно на новые регионы и Дальний Восток.

Продолжаем вести работу по благоустройству территорий — в уходящем году благоустроено 9 272 территории. Всего с 2019 года по нацпроекту «Жилье и городская среда» благоустроено 64 655 территорий — 27 568 общественных и 37 087 дворовых. Работа велась совместно с Госдумой и Советом Федерации — за год было принято 223 нормативно-правовых акта, направленных на совершенствование строительной отрасли и ЖКХ.

Плотно работали с профессиональным сообществом и, в частности, с СРО. Здесь хочу отметить, что решение о переходе на саморегулирование в строительстве, принятое 15 лет назад, было очень важным и своевременным. Достигнуты значимые результаты в части повышения эффективности управления капитальными вложениями. Завершен переход от формирования и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) к комплексной госпрограмме «Строительство».

В декабре внесены изменения в Бюджетный кодекс, предполагающие создание реестра объектов капитального строительства вместо ФАИП. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте правительства РФ и федеральной инвестпрограмме. Кроме того, продолжается работа по сокращению объектов незавершенного строительства. В федеральном реестре незавершенных объектов капитального строительства на данный момент находится 608 объектов. Соответствующие управленческие решения приняты в отношении 368 из них.

Продолжаем нашу масштабную работу в новых регионах Российской Федерации. В этом году важным событием стало создание там свободной экономической зоны: в Единый реестр участников СЭЗ уже внесены 60 компаний и предприятий с общим объемом заявленных инвестиций в 37 млрд рублей. Это в том числе крупные промышленные предприятия с инвестпроектами в машиностроении, металлургии и горнодобывающей отрасли, предприятия по производству мебели.

Особенно хочу отметить, что Донецкая и Луганская Народные Республики, Запорожская и Херсонская области — регионы, которые имеют большой потенциал и хотят развиваться. При той поддержке, которая существует сегодня, все наши совместные цели вполне осуществимы. В этом году, как отметил президент РФ в рамках прямой линии, новые регионы внесли в федеральный бюджет 170 млрд рублей.

С результатами работы строительного комплекса страны можно ознакомиться на стенде Минстроя России на ВДНХ в павильоне №15 «Строим будущее». Всех приглашаю посетить! Многие эксперты отмечают дефицит кадров в различных областях… А какова ситуация в стройке? Какие меры принимает Минстрой по купированию кадрового дефицита?

В строительной отрасли работают 6,5 млн человек, а вместе с ЖКХ и смежными отраслями –– 11,5 млн человек. До 2030 года перед стройкомплексом стоит задача построить более 1 млрд кв. метров жилья. Чтобы это реализовать, необходимо вовлечь в отрасль около 400 тыс. человек. Для решения этой задачи сегодня ведется работа по увеличению количества студентов, принимаемых на строительные специальности.

Системная работа здесь требует не только федерального и регионального участия, но и активного внимания бизнеса. Уже сейчас совместно с предприятиями и организациями мы определяем приоритетные направления подготовки студентов в соответствии с запросом рынка труда. А для того, чтобы студенты получали актуальные знания, совершенствуем систему архитектурно-строительного образования и прорабатываем совместно с вузами необходимые изменения в учебные программы.

Для подготовки высококвалифицированных специалистов по рабочим специальностям и укрепления механизмов эффективного взаимодействия учебных учреждений и строительных компаний Минстроем России совместно с Минпросвещения России проводится работа по привлечению строительных организаций к участию в проекте «Профессионалитет», направленном на синхронизацию кадровой потребности предприятий с возможностями системы среднего профессионального образования. Это новая форма сотрудничества образовательных организаций и работодателей, позволяющая сформировать образовательные программы под конкретный заказ работодателя, что открывает дополнительные возможности для выпускников 9-11 классов.

Кроме того, уже три года проводится Международный строительный чемпионат. В этом году он проходил в Санкт-Петербурге. Количество его посетителей и участников составило 24 тыс. человек из 1 382 организаций, в соревновательном блоке приняли участие более 1 400 участников и экспертов. Масштаб чемпионата растет год от года, в этот раз нововведением стало проведение «Школьной лиги». В предварительном этапе участвовало 588 учащихся, в финал вышли 50 ребят. Самыми популярными стали направление «Строительство и окружающая среда» и профессия «Урбанист-эколог». Надеемся, что, познакомившись со строительными профессиями на чемпионате, ребята и в будущем отдадут им предпочтение при выборе своего пути. Чемпионат 2024 года пройдет в Екатеринбурге, приглашаем всех принять в нем участие!

Еще одной важной задачей для нас является восстановление мирной жизни в Донецкой и Луганской Народных Республиках, Херсонской и Запорожской областях. Для проведения там всех необходимых работ и подготовки специалистов по рабочим специальностям в новых регионах Российской Федерации функционируют три учебных центра ФАУ «РосКапСрой»: на базе Мариупольского строительного профильного колледжа, Мариупольского центра профессионально-технического образования и Луганского государственного университета имени Владимира Даля. Там ведется подготовка по ускоренным учебным программам, выпускники получают дипломы установленного образца и сразу же трудоустраиваются в строительные компании, работающие в новых регионах.

С сентября 2022 года по сентябрь 2023-го обучение и переобучение прошли 4 714 человек. Получить образование можно по самым востребованным специальностям: стекольщик, кровельщик, оператор котельной, маляр, штукатур, монтажник, сварщик-оператор, водитель категории «С», специалист по охране труда.

Что будет с жильем? Доступность жилья для граждан сейчас снижается. Ваш прогноз на 2024 год? Как я уже сказал, к началу 2024 года мы подходим с высокими показателями по вводу жилья. Сейчас в стройке находится больше 108 млн кв. метров жилья. Мы видим, что в этом году запустилось более 47 млн кв. метров новых проектов, причем это происходит за счет регионов, которые не входят в традиционный топ-10 по строительству жилья.

Градостроительный потенциал также показывает положительную динамику. Все это направлено на формирование заделов на будущее. Сегодня в рамках работы правительства мы уже находимся в плотном диалоге с коллегами, в том числе по изучению ситуации в части действия льготных ипотечных программ, включая «семейную» ипотеку и определение вектора работы в этом направлении в 2024 году. Это действительно важный инструмент, дающий значительный эффект для улучшения жилищных условий граждан: только в 2023 году по ней выдано порядка 415 тыс. кредитов на более чем 2 трлн рублей, а всего с 2018 года предоставлено порядка 890 тыс. кредитов на сумму 3,8 трлн рублей.

Как можно определить результаты и перспективы комплексного развития территорий в стране? Президентом России обозначены цели развития страны до 2030 года. Одна из них — обеспечение безопасной и комфортной среды для наших граждан. Ежегодно должны улучшаться жилищные условия минимум 5 млн семей. И речь не только о квадратных метрах, но и о создании удобных и современных условий в новых микрорайонах.

На сегодняшний день механизм КРТ призван стать одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов нашей страны. Он позволяет повышать эффективность использования территорий, комплексно развивать инфраструктуру, расселять аварийное жилье, обновлять застроенные территории, создавать новые рабочие места. Эффективность применения КРТ, конечно, во многом зависит от предварительной подготовки территорий. Совместно с регионами практически в еженедельном режиме отрабатываются все вопросы, в том числе по реализации проектов КРТ. В активной стадии реализации сегодня находится 481 территория площадью 13 тыс. гектаров с градостроительным потенциалом более 86 млн кв. метров. В регионах заключено 411 договоров о КРТ. Всего в проработке 1 088 территорий площадью 29 тыс. гектаров и градпотенциалом 193 млн кв. метров, из которых 140 млн кв. метров жилья. По сравнению с прошлым годом количество рассматриваемых территорий увеличилось на 20%.

Во многих регионах в рамках реализации проектов КРТ сегодня уже ведутся строительно-монтажные работы. Выдано 280 разрешений на строительство более 4 млн кв. метров жилья, из них введено 538 тыс. кв. м. По проектам КРТ расселено 66,1 тыс. кв. м аварийного жилья, в результате чего улучшены жилищные условия 5 тыс. граждан.

В этом году правительством РФ принято решение о первом комплексном развитии федеральной территории в Крыму. Это проект общей площадью 480,6 гектаров в с. Приветное, г. о. Алушта. Там планируется построить 2,9 млн кв. метров жилой и нежилой недвижимости –– объекты жилого, коммерческого, социального, общественного назначения и апартаменты. На днях президентом подписан закон о КРТ.

Вместе с тем сейчас ведется доработка механизма с учетом обратной связи. Особое внимание хочу обратить на то, что законопроектом уточняется, что при КРТ возмещение определяется не только по правилам земельного законодательства, но и по правилам жилищного законодательства, и данное уточнение только повысит гарантии жилищных прав граждан, поскольку размер возмещения, определенный по правилам жилищного законодательства, включает в себя в том числе все убытки, связанные с переездом собственника.

Ну и традиционное пожелание министра строителям в новом году…

Уважаемые коллеги! Каждый год мы сталкиваемся с вызовами, с которыми мы вместе успешно справляемся, — все это происходит благодаря сплоченной команде и системной работе. Хочется пожелать всем здоровья — и взрослым, и детям, и чтобы ощущение праздника обязательно пришло во все ваши дома. И мир вашему дому!

**УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!**

**С НАСТУПАЮЩИМ НОВЫМ ГОДОМ.**

**ЗДОРОВЬЯ, УСПЕХОВ И УДАЧИ.**

М.М. Куликов

28.12.23