ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 16.09-24.09.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc114831799)

[1.1. 23.09.22 За-Строй. Станет ли семейная ипотека бессрочной? 5](#_Toc114831800)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 6](#_Toc114831801)

[2.1. 16.09.22 За-Строй. Ох, уж эти самострои! 6](#_Toc114831802)

[2.2. 21.09.22 За-Строй. На десять дней быстрее 6](#_Toc114831803)

[2.3. 19.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд: уведомляя об одобрении ипотеки по заявке, которая не может быть принята, банк нарушает права потребителя 7](#_Toc114831804)

[2.4. 20.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд не поддержал нижестоящий суд, посчитавший, что нарушение инсоляции в квартире не является юридически значимым 8](#_Toc114831805)

[2.5. 20.09.22 ЕРЗ. Схемы теплоснабжения будут разрабатываться с учетом программы развития электроэнергетических систем России 10](#_Toc114831806)

[2.6. 20.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд: собственники не обязаны направлять исполнителю коммунальной услуги свидетельство о поверке 11](#_Toc114831807)

[2.7. 21.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд объяснил, когда наследники должны платить налоги за наследодателя-банкрота 12](#_Toc114831808)

[2.8. 21.09.22 ЕРЗ. Росстандарт опубликовал ГОСТ Р 70346-2022 «Здания многоквартирные жилые «зеленые» 13](#_Toc114831809)

[2.9. 21.09.22 РИА Новости. Кабмин упростил выдачу разрешений на стройку приоритетной инфраструктуры 16](#_Toc114831810)

[2.10. 20.09.22 ЗаНоСтрой. Минюст зарегистрировал приказ ФНС об утверждении формата представления акта о приёмке выполненных работ в электронной форме 17](#_Toc114831811)

[2.11. 22.09.22 Техэксперт. Об установлении в 2022 году возможности подтверждения пригодности для применения в строительстве новых материалов, изделий, конструкций и технологий 17](#_Toc114831812)

[2.12. 22.09.22 ЗаНоСтрой. Право требования средств из компфонда СРО может быть передано по договору переуступки права – так решил суд 17](#_Toc114831813)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 20](#_Toc114831814)

[3.1. 19.09.22 За-Строй. Нужны эффективные штабные решения 20](#_Toc114831815)

[3.2. 21.09.22 За-Строй. Преференции для инфраструктурных строек 21](#_Toc114831816)

[3.3. 21.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Количество квартир в стадии строительства превысило 2 млн 21](#_Toc114831817)

[3.4. 21.09.22 СГ. Марат Хуснуллин назвал регионы-лидеры по многокомнатности квартир 22](#_Toc114831818)

[3.5. 22.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: План дорожных работ 2022 года по нацпроекту выполнен почти на три четверти 23](#_Toc114831819)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 24](#_Toc114831820)

[4.1. 19.09.22 СГ. Главгосэкспертиза России предлагает пересмотреть подходы к ценообразованию и сметному нормированию 24](#_Toc114831821)

[4.2. 20.09.22 СГ. Минстрой России: в регионах необходима единая служба строительного контроля 24](#_Toc114831822)

[4.3. 19.09.22 За-Строй. Рекордсмены по «Стимулу» 25](#_Toc114831823)

[4.4. 19.09.22 За-Стой. На пути к гибкому управлению стоимостью 26](#_Toc114831824)

[4.5. 20.09.22 За-Строй. Да потому что опора надёжная! Или…? 26](#_Toc114831825)

[4.6. 21.09.22 Техэксперт. Замминистра Сергей Музыченко обозначил типовые проблемы при реализации строительных проектов 28](#_Toc114831826)

[4.7. 21.09.22 Минстрой НОВОСТИ. Замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев рассказал о новых подходах к формированию ФАИП 30](#_Toc114831827)

[4.8. 21.09.22 Минстрой НОВОСТИ. Обновление свода правил позволит обеспечить дополнительную безопасность зданий 31](#_Toc114831828)

[4.9. 22.09.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили актуальные вопросы строительной отрасли с регионами и главными распорядителями бюджетных средств 32](#_Toc114831829)

[4.10. 22.09.22 За-Строй. Импортозависимость не более 4%! 34](#_Toc114831830)

[4.11. 22.09.22 СГ. Начальник ГГЭ Игорь Манылов предлагает повысить уровень мобилизации в строительстве 35](#_Toc114831831)

[4.12. 23.09.22 АНСБ. Главгосэкспертиза продолжает разработку методик применения сметных норм 35](#_Toc114831832)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 36](#_Toc114831833)

[5.1. 16.09.22 РИА Новости. Минстрой: снижение ключевой ставки сделает ипотеку доступнее 37](#_Toc114831834)

[5.2. 16.09.22 РИА Новости. Набиуллина: ипотеки от застройщиков под 0% вводят в заблуждение 37](#_Toc114831835)

[5.3. 19.09.22 РИА Новости. Консультант: запрет на "нулевую ипотеку" не обвалит продажи застройщиков 38](#_Toc114831836)

[5.4. 16.09.22 СГ. Сбербанк снизил первый взнос по ипотеке на вторичное жилье.. 39](#_Toc114831837)

[5.5. 21.09.22 СГ. 15 регионов России не справились с завершением более 100 проблемных объектов 39](#_Toc114831838)

[5.6. 21.09.22 СГ. ВТБ снизил первый взнос по ипотеке до 10% 40](#_Toc114831839)

[5.7. 16.09.22 За-Строй. Ожидаемых полпроцента 40](#_Toc114831840)

[5.8. 19.09.22 ЕРЗ. За упущения с информацией о возводимых объектах в ЕИСЖС ФРТ заблокировал продажи 339 застройщикам 41](#_Toc114831841)

[5.9. 20.09.22 ЕРЗ. C 1 декабря ЦБ ужесточает выдачу ипотеки на новостройки… 42](#_Toc114831842)

[5.10. 20.09.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ улучшает условия по льготной ипотеке на самостоятельное строительство частного дома 43](#_Toc114831843)

[5.11. 20.09.22 ЕРЗ. Эксперт: ужесточение ЦБ требований к ипотеке не коснется госпрограмм льготного кредитования 43](#_Toc114831844)

[5.12. 21.09.22 ЕРЗ. Российские банки поддерживают меры ЦБ по ужесточению требований к ипотеке с низким первоначальным взносом 45](#_Toc114831845)

[5.13. 19.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Фонд развития территорий ввёл в эксплуатацию седьмой по счету дом в подмосковном ЖК «Митино О2» 45](#_Toc114831846)

[5.14. 21.09.22 ПСК РФ. Константин Тимофеев: регионы ввели в эксплуатацию 103 долгостроя с начала года 46](#_Toc114831847)

[5.15. 23.09.22 За-Строй. Продлить нельзя отменять 47](#_Toc114831848)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 49](#_Toc114831849)

[6.1. 21.09.22 СГ. Антон Глушков: аудитория Каталога импортозамещения составит около 400 тысяч пользователей 49](#_Toc114831850)

[6.2. 16.09.22 АНСБ. СПК в строительстве утвердит тарифы на экзамен по НОК… 50](#_Toc114831851)

[6.3. 16.09.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин провёл совещание с координаторами НОПРИЗ по федеральным округам и городу Москве 51](#_Toc114831852)

[6.4. 20.09.22 НОСТРОЙ Новости. Первые центры оценки квалификации в строительстве начали работу в 29 регионах России 53](#_Toc114831853)

[6.5. 22.09.22 ЗаНоСтрой. Российские изыскатели обсудили пути развития отрасли в ходе своего ежегодного Форума 54](#_Toc114831854)

[6.6. 22.09.22 СГ. НОСТРОЙ предлагает создать единую платформу для внедрения инноваций в строительстве 55](#_Toc114831855)

[6.7. 22.09.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков назвал три главные задачи НОСТРОЙ и рассказал о переменах, которые ждут строительное саморегулирование 56](#_Toc114831856)

[6.8. 23.09.22 ЗаНОСтрой. Совет НОПРИЗ утвердил дату очередного Съезда, одобрил заключение трёх сделок и решил ряд других важных вопросов 58](#_Toc114831857)

[7. РАЗНОЕ 59](#_Toc114831858)

[7.1. 16.09.22 Техэксперт. В России будет создан Консорциум по выработке технической и инновационной политики в области строительства 59](#_Toc114831859)

[7.2. 16.09.22 АНСБ. В Сколково опять обсуждают проект Стратегии развития строительной отрасли 60](#_Toc114831860)

[7.3. 20.09.22 ЕРЗ. Девять застройщиков из десяти отмечают доступность проектного финансирования 62](#_Toc114831861)

[7.4. 21.09.22 ЕРЗ. Эксперты: новостройки в России за год подорожали более чем на треть — в среднем до 150 тыс. руб. за «квадрат» (график) 62](#_Toc114831862)

[7.5. 21.09.22 ЕРЗ. Эксперты ВШЭ: строительство по-прежнему остается одной из самых независимых от внешней конъюнктуры отраслей 63](#_Toc114831863)

[7.6. 21.09.22 ЕРЗ. ЕРЗ.РФ: темпы строительства жилья относительно прошлого года кардинально ускорились (графики) 67](#_Toc114831864)

[7.7. 20.09.22 НОСТРОЙ Новости. Менее половины выпускников строительных колледжей идут в отрасль 70](#_Toc114831865)

[7.8. 22.09.22 За-Строй. Не было бы счастья… 71](#_Toc114831866)

[7.9. 22.09.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В России завершили строительство первой в мире ледостойкой платформы 73](#_Toc114831867)

[7.10. 23.09.22 За-Строй. Донбасс поднимается 73](#_Toc114831868)

[7.11. 23.09.22 СГ. Подписан Меморандум о создании технологического суверенитета в строительстве 74](#_Toc114831869)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 74](#_Toc114831870)

[8.1. 21.09.22 За-Строй. Наука, технологии и суверенитет 74](#_Toc114831871)

[8.2. 18.09.22 АНСБ. Россияне выбирают «малоэтажку» - но только те, у кого есть деньги 82](#_Toc114831872)

[8.3. 18.09.22 АНСБ. Цифровизация как точка выживания строительной отрасли. 87](#_Toc114831873)

[8.4. 18.09.22 АНСБ. Антон Глушков: Система саморегулирования должна трансформироваться вместе с отраслью 91](#_Toc114831874)

[8.5. 18.09.22 АНСБ. Информационное моделирование как отрасль только формируется 98](#_Toc114831875)

[8.6. 18.09.22 АНСБ. По понятиям Чучхе 104](#_Toc114831876)

[8.7. 16.09.22 ЗаНоСтрой. Евгений Карант: Рабочая документация в форме трёхмерной модели только добавит головных болей подрядчикам, членам проектных и строительных СРО 105](#_Toc114831877)

[8.8. 19.09.22 ИА Строительство. Цена и ценность изысканий: почему инженерные и геодезические изыскания находится в тени строительного процесса.. 108](#_Toc114831878)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 23.09.22 За-Строй. Станет ли семейная ипотека бессрочной?

Предложивший сделать это глава «Дом.РФ» уверен, что программа имеет важное значение для развития демографии нашей страны

Генеральный директор госкомпании «Дом.РФ» Виталий Мутко на вчерашней встрече с Президентом России Владимиром Путиным напомнил, что программа семейной ипотеки заканчивается в следующем году, и предложил сделать её бессрочной.

Виталий Леонтьевич добавил, что программа имеет важное значение для развития демографии страны. С запуска семейной ипотеки родились 400 тысяч детей.

Господин Мутко предложил распространить программу на все семьи с детьми, а также дополнительно снизить ставку при приобретении жилья более 55-ти «квадратов».

Ранее Минфин России подготовил изменения, которые распространяют ипотеку по льготной ставке на семьи с детьми, рождёнными до конца 2023 года. Проект позволит семьям с детьми поучить ипотеку по льготной ставке до 1 июля 2024 года. Семейная ипотека действует до конца 2023 года и распространяется на россиян, у которых с 1 января 2018-го по 31 декабря 2022-го родился первый ребёнок и последующие дети.

Объем средств на программу семейной ипотеки, заложенный в бюджете на 2022 год и на плановый период 2023-го и 2024-го, составляет 112,5 миллиардов рублей (из них в 2022 году – 28,6 миллиарда, в 2023-ем – 40,6 миллиарда, в 2024-ом – 43,3 миллиарда).

Кроме того, эксперты прогнозируют, что спрос на семейную ипотеку в 2023 году составит порядка 166 тысячи кредитов на сумму 1,16 триллиона рублей. По предварительным расчетам, расходы федерального бюджета составят в 2023-ем 84,6 миллиарда рублей, в 2024-ом – 72,6 миллиардов, в 2025-ом – 43,9 миллиарда.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 

# 16.09.22 За-Строй. Ох, уж эти самострои!

ВС РФ указал на рост судебных споров, связанных с самовольными строениями, а нередко и с грубыми нарушениями, на которые не реагируют ни стороны, ни органы власти

Председатель Верховного Суда России Вячеслав Лебедев на прошедшем вчера в формате веб-конференции совещании с судьями – делегатами Х Всероссийского съезда судей от судов Южного и Северо-Кавказского федеральных округов, подчеркнул, что ВС РФ уделяет особое внимание законности и обоснованности судебных постановлений по делам о правах на недвижимое имущество, в том числе связанных с самовольным строительством:

Эти вопросы особенно актуальны для судов, которые работают на территории Южного федерального округа и Северо-Кавказского федерального округа. В первом полугодии этого года они рассмотрели 36 процентов от общего количества по стране споров о правах на самовольные постройки.

Вячеслав Михайлович напомнил, что судам с учётом правовых позиций Верховного Суда следует исключить признание права собственности на постройки, которые не соответствуют требованиям, установленным в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ.

Господин Лебедев подчеркнул, что рассмотрение этих дел нередко связано с грубым нарушением закона, на которое и стороны, и соответствующие органы власти не реагируют:

Оставить это без внимания нельзя. Видимо, по этому вопросу будут особая проверка и анализ этой судебной практики.

Глава ВС РФ призвал руководителей апелляционных и кассационных судебных инстанций особенно обратить на это внимание.

# 21.09.22 За-Строй. На десять дней быстрее

Госдумцы приняли в первом чтении законопроект о сокращении сроков отдельных процедур, связанных с предоставлением государственных и муниципальных земель

Документ, внесённый Правительством РФ, сокращает сроки принятия решений о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 30-ти дней до 20-ти, а если схема расположения участка на кадастровом плане территории подлежит согласованию, то с 45-ти дней до 35-ти.

Кабмин рассчитывает, что ускорение этих процедур позитивно скажется на темпах реализации бизнесом новых проектов, а вместе с ранее предпринятыми шагами в сфере ипотеки будет способствовать упрощению строительства индивидуального жилья нашими гражданами, как пояснял в конце июня председатель Правительства РФ Михаил Мишустин.

# 19.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд: уведомляя об одобрении ипотеки по заявке, которая не может быть принята, банк нарушает права потребителя

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ (ВС РФ) 12.07.2022 вынесла определение по делу [№11-КГ22-12-К6](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2144790), в котором рассматривался иск к ПАО «Сбербанк России» (Банк) о признании незаконными действий о возмещении материального ущерба, рефинансировании ипотечного кредита, об обязании выдать кредит, о компенсации процентов.

В мае 2020 года гражданка на портале ПАО «Сбербанк России» «ДомКлик» подала заявку в ПАО «Сбербанк России» на получение кредита для приобретения дома в сельской местности по программе «Сельская ипотека» в ПАО «Сбербанк России» под 3% годовых.

ПАО «Сбербанк России» принято положительное решение, о чем гражданке было сообщено посредством СМС-сообщения. После одобрения ипотеки по программе «Сельская ипотека» гражданка продала свою квартиру.

В июне гражданка предоставила все необходимые документы. В этом же месяце ей поступил ответ о том, что Банком принято отрицательное решение по заявке на жилищный кредит по программе «Сельская ипотека», поскольку у Министерства сельского хозяйства России закончились соответствующие лимиты.

Так как квартира была уже продана, гражданка была вынуждена обратиться в ПАО АКБ «Ак Барс» за получением ипотеки на срок 240 месяцев под процентную ставку 9,15% вместо 3% годовых.

Полагая, что направление заявки было умышленно приостановлено с целью отказа в предоставлении «Сельской ипотеки», гражданка обратилась в суд с иском к Банку о признании незаконными действий, возмещении материального ущерба, рефинансировании ипотечного кредита, обязании выдать кредит, компенсации процентов, взыскании штрафа и судебных расходов.

Решением районного суда в мае 2021 года в удовлетворении исковых требований гражданке было отказано. Суд исходил из того, что заявление на предоставление кредита по программе «Сельская ипотека» рассмотрено Банком без нарушений. При этом предварительное одобрение по жилищному кредиту не является одобрением кредитной заявки, решение о предоставлении кредита принимается после рассмотрения оформленного в установленном порядке заявления.

Судом отмечено, что у Банка отсутствуют установленная законом обязанность по принятию объекта в ипотеку и обязанность по разъяснению причины отказа в заключении кредитных и ипотечных договоров.

С данными выводами суда согласились суды апелляционной и кассационной инстанций. Однако Судебная коллегия по гражданским делам   Верховного Суда РФ не согласилась с выводами нижестоящих судов. Как установил суд высшей инстанции, менеджер Банка посредством телефонной связи сообщил истцу о том, что документы переданы в Минсельхоз России, а через два дня истца проинформировали о том, что Банком принято решение об отказе в предоставлении ипотечного кредита.

При этом, как следует из ответа Минсельхоза на запрос суда, документы в отношении истца в министерство не передавались.

Таким образом, Банк, направляя уведомление об одобрении ипотеки по заявке, которая не могла быть принята, нарушил права истца как потребителя. Кроме того, в счет возмещения затрат на оценку объекта недвижимости ответчик выплатил истцу 5 500 руб., что также является признанием Банком нарушения прав гражданина как потребителя.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия ВС РФ отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

# 20.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд не поддержал нижестоящий суд, посчитавший, что нарушение инсоляции в квартире не является юридически значимым

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ (ВС РФ) 16.08.2022 вынесла определение по делу [№4-КГ22-18-К1](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2155520), в котором рассмотрела требование к застройщику нарушившему инсоляции в квартирах соседнего здания.

В непосредственной близости от квартиры гражданина было построено здание с административными помещениями, введенное в эксплуатацию в 2020 году.

Гражданка (истец) обратилась в суд с требованием возложить на собственника здания (ответчика) обязанность по предоставлению в собственность другой равнозначной трёхкомнатной квартиры, пригодной для нормального проживания, а также компенсировать моральный вред в размере 100 тыс. руб. В качестве обоснования истец указывала на то, что ответчик без согласования с жильцами дома, к числу которых относится истец и члены ее семьи, осуществил строительство здания с административными помещениями, что привело к нарушению нормативной продолжительности инсоляции жилого помещения истца.

С целью проверки доводов истца о нарушении требований естественной инсоляции квартиры по делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению которой, возведение указанного выше здания оказало негативное влияние на инсоляцию квартиры истца. После возведения здания в двух из трёх жилых комнат квартиры продолжительность непрерывной инсоляции составляет менее двух часов в день.

В соответствии с выводами, содержащимися в заключении дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, возведение здания с административными помещениями привело к нарушению санитарно-эпидемиологических требований, касающихся нормативной инсоляции жилого помещения истца.

Исследовав и оценив доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что при возведении здания с административными помещениями ответчик допустил нарушение санитарно-эпидемиологических требований, касающихся нормативной инсоляции квартиры истца, что привело к нарушению права последнего на использование помещения в качестве жилого.

Вместе с тем суд отказал в удовлетворении требования о возложении на ответчика обязанности по предоставлению истцу в собственность другой равнозначной квартиры, сославшись на то, что установленное нарушение прав истца не связано с лишением его владения объектом права собственности, уничтожением имущества по вине ответчика либо приведением его в полностью непригодное состояние.

Суд счел избранный истцом способ защиты нарушенного права ненадлежащим, разъяснив, что истец вправе защитить свои нарушенные права путем предъявления иска о возмещении убытков. Полагая, что в рассматриваемом деле нарушены исключительно имущественные права истца, суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования о компенсации морального вреда.

Данное решение оставлено без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда.  Отменяя по кассационной жалобе ответчика апелляционное определение и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции сослалась на то, что содержащийся в мотивировочной части судебного решения вывод о нарушении ответчиком санитарно-эпидемиологических требований, касающихся нормативной инсоляции квартиры истца, предрешил результат судебных постановлений при возможном последующем обращении гражданина в суд.

По мнению кассационного суда общей юрисдикции, суды первой и апелляционной инстанций сделали выводы в отношении обстоятельств, которые в связи с избранием истцом ненадлежащего способа защиты не подлежали включению в круг юридически значимых.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласилась с определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции. Было отмечено, что кассационный суд общей юрисдикции не указал:

• в чем именно состоит ошибочность выводов нижестоящих судов, посчитавших установление обстоятельств, касающихся нарушения ответчиком санитарно-эпидемиологических требований по инсоляции квартиры истца юридически значимыми;

• каким имеющимся в деле материалам противоречат эти выводы;

• какими, по мнению кассационного суда общей юрисдикции, должны являться юридически значимые обстоятельства по данному делу.

Учитывая указанные, а также иные обстоятельства дела, ВС РФ отменил определение кассационной инстанции и направил дело на новое рассмотрение.

# 20.09.22 ЕРЗ. Схемы теплоснабжения будут разрабатываться с учетом программы развития электроэнергетических систем России

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=131465) Постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в требования к схемам теплоснабжения».

Напомним, что федеральным законом 174-ФЗ от 11.06.2022 был уточнен понятийный аппарат Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41502/) «Об электроэнергетике». В частности, установлено, что в состав Единой энергетической системы России (ЕЭС) входят объединенные электроэнергетические системы и образующие их территориальные электроэнергетические системы. Введено понятие «системы перспективного развития электроэнергетики».

Законопроект вносит изменения в Требования к схемам теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ [№154](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126786/) от 22.02.2012, в частности:

• приводит наименования документов перспективного развития электроэнергетики в соответствие с 174-ФЗ;

• уточняются состав показателей и сведений, подлежащих указанию при разработке раздела о синхронизация схемы теплоснабжения, со схемами газоснабжения, газификации водоснабжения и водоотведения, а также с программой развития электроэнергетических систем России.

В частности, при описании решений по строительству, реконструкции, техническому перевооружению и (или) модернизации, выводу из эксплуатации источников тепловой энергии должны учитываться:

- положения утвержденной схемы и программы развития ЕЭС России;

- в период до утверждения такой схемы и программы в 2023 году в отношении технологически изолированных территориальных электроэнергетических систем в 2024 году — утвержденные схемы и программы развития ЕЭС России.

Также необходимо будет указывать обоснованные предложения по строительству генерирующих объектов, функционирующих в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии, для обеспечения покрытия перспективных тепловых нагрузок, являющиеся альтернативными по отношению к решениям, предусмотренным в схеме теплоснабжения, для их рассмотрения при разработке схемы и программы развития электроэнергетических систем России.

Кроме того, при описании существующего и перспективного потребления тепловой энергии на цели теплоснабжения необходимо будет указывать:

• прогноз потребления электрической энергии и мощности;

• перечень планируемых изменений установленной генерирующей мощности объектов по производству электрической энергии;

• перечень мероприятий по строительству (реконструкции) объектов по производству электрической энергии на территориях технологически необходимой генерации, предусмотренные утвержденной схемой и программой развития электроэнергетических систем России.

Предполагается, что Постановление вступит в силу с 01.01.2023.

Публичное обсуждение проекта Постановления продлится до 21 сентября текущего года.

# 20.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд: собственники не обязаны направлять исполнителю коммунальной услуги свидетельство о поверке

Верховный Суд РФ [определением](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2158526) от 01.09.2022 по делу [№АПЛ22-283](https://www.vsrf.ru/lk/practice/cases?&registerDateExact=off&considerationDateExact=off&numberExact=off&number=%D0%90%D0%9A%D0%9F%D0%9822-161) признал недействующим  [пп. «д» п. 34](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/2d399e0515a74a228479dd1ed41ad26544ef1583/) «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ [№354](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/?ysclid=l89w7rsqb7411095413) от 06.05.2011 (Правила), в части, предусматривающей обязанность потребителя коммунальных услуг направлять их исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.

Гражданин обратился в ВС с административным исковым заявлением о признании недействующим пп. «д» п. 34 Правил в части, предусматривающей обязанность потребителя коммунальных услуг представлять их исполнителю для подтверждения факта поверки прибора учета копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

Нарушение своих прав истец усматривал в том, что в мае 2021 он провел поверку установленного в принадлежащей ему квартире индивидуального прибора учета — счетчика горячей воды.

Однако исполнитель коммунальных услуг ГБУ «Жилищник Останкинского района» отказался признать факт поверки на основании сведений, содержащихся в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений ([ФГИС «АРШИН»](https://fgis.gost.ru/fundmetrology/registry)), и потребовал представления свидетельства о поверке прибора учета.

Верховный Суд указал, что из положений [ч. 4 ст. 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77904/3bfb763ea01f7fc945dd7b589037fea5b6c90643/?ysclid=l89wdwltls409473205) федерального закона [102-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77904/) от 26.06.2008 «Об обеспечении единства измерений» ясно и определенно следует, что в настоящее время результаты поверки средств измерений подтверждаются соответствующими сведениями, включенными в ФГИС «АРШИН», а не свидетельством о поверке средства измерений, которое перестало быть документом, подтверждающим факт проведения поверки, носит факультативный характер и выдается лишь по заявлению владельца средств измерений.

Данная норма вступила в законную силу с 24.09.2020, и, следовательно, с этой даты вступила в силу новая редакция, которой изменила порядок подтверждения факта проведения поверки средств измерений (приборов учета).

Учитывая изложенное, с этой даты пп. «д» п. 34 Правил в оспариваемой части не соответствует ч. 4 ст. 13 102-ФЗ, что является основанием для удовлетворения административного иска.

ВС определил отменить решения нижестоящих судов, а также признать не действующим с 01.09.2022 пп. «д» п. 34 Правил, в части, предусматривающей обязанность потребителя коммунальных услуг направлять их исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

# 21.09.22 ЕРЗ. Верховный Суд объяснил, когда наследники должны платить налоги за наследодателя-банкрота

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ (ВС РФ) 10.08.2022 вынесла определение по делу [№48-КАД22-6-К7](https://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2149688), в котором рассмотрела вопрос о возможности взыскать с наследников налог на имущество в случае признания умершего наследодателя банкротом.

Согласно материалам дела, наследодатель умер в 2014 году, а в 2017 он был признан несостоятельным (банкротом). Решением суда введена процедура реализации имущества гражданина. С даты введения процедуры банкротства все имущество, являющееся наследством, перешло в конкурсную массу должника.

Инспекция Федеральной налоговой службы обратилась в суд с иском к наследникам о взыскании недоимки по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу за 2018 год, а также пени, указав, что за административными ответчиками зарегистрированы объекты недвижимости, признаваемые объектами налогообложения, в связи с чем они являлись налогоплательщиками налогов, однако обязанность по их уплате не исполнили.

Разрешая заявленные требования и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из следующего. Поскольку унаследованное в результате смерти недвижимое имущество, являющееся объектом налогообложения, включено в конкурсную массу в связи с признанием умершего несостоятельным (банкротом), все требования по денежным обязательствам, в том числе по текущим платежам, могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Отменяя решение суда первой инстанции, вышестоящие судебные инстанции полагали, что включение имущества в конкурсную массу должника (наследодателя) не отменяет обязанностей наследников как собственников этого имущества нести расходы по его содержанию, в том числе по уплате налогов.

ВС РФ указал, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются ошибочными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В данном случае обязательство по уплате налогов возникло в 2018 году после принятия заявления о признании должника банкротом, требования об уплате налогов являются текущими и подлежат удовлетворению вне очереди за счет конкурсной массы преимущественно перед кредиторами, требования которых возникли до принятия такого заявления.

Всем имуществом должника, признанного банкротом (за исключением имущества, не входящего в конкурсную массу), распоряжается финансовый управляющий. Наследники умершего должника вправе участвовать в делах, по которым финансовый управляющий выступает от имени умершего должника.

После завершения расчетов с кредиторами гражданин (умерший), признанный банкротом, освобождается от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе не заявленных при введении реструктуризации долгов или реализации имущества гражданина.

Поскольку процедура реализации имущества гражданина в отношении умершего завершена и это определение не может быть отменено, оснований для взыскания обязательных платежей, начисленных налоговым органом, не имеется.

С учетом изложенного ВС РФ отменил определение судебной коллегии по административным делам в части взыскания с наследников недоимки по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу за 2018 год, а также пени и направил дело на новое рассмотрение.

# 21.09.22 ЕРЗ. Росстандарт опубликовал ГОСТ Р 70346-2022 «Здания многоквартирные жилые «зеленые»

На сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии ([Росстандарт](https://www.rst.gov.ru/portal/gost)) опубликован [ГОСТ Р 70346-2022](https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=234493) «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (Стандарт).

Как ранее не раз [информировал](https://erzrf.ru/news/pervyye-novostroyki-vozvedennyye-v-sootvetstvii-s-trebovaniyami-zelenogo-standarta-poyavyatsya-uzhe-nyneshney-osenyu?search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, документ позволяет [ввести](https://erzrf.ru/news/noza-i-domrf-obsudili-vnedreniye-zelenogo-standarta-dlya-mnogokvartirnogo-zhilya?search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD) нормативы «зеленого» строительства (т.н. называемые [стандарты ESG](https://trends.rbc.ru/trends/green/614b224f9a7947699655a435)), которые учитывают параметры [энергоэффективности](https://erzrf.ru/news/sredniy-rossiyanin-v-energoeffektivnosti-ne-silno-razbirayus-no-delo-eto-poleznoye?noCache=true&search=%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%BE%D1%8D%D1%84%D1%84%D0%B5) и экологичности в качестве одних из главных критериев при возведении многоквартирных домов (МКД). При этом следование стандарту со стороны застройщиков носит добровольный характер.

Стандарт вводит количественные и качественные характеристики оценки многоквартирных жилых зданий в России по «зеленым» критериям, охватывающие весь жизненный цикл строительного объекта.

Стандарт предназначен для использования архитекторами, проектными и строительными компаниями, застройщиками (техническими заказчиками), управляющими и эксплуатирующими компаниями, производителями строительных материалов и оборудования, специалистами по оценке соответствия требованиям настоящего стандарта, гражданами при выборе объекта недвижимости, а также государственными органами, органами местного самоуправления.

Структура стандарта предполагает обязательные и добровольные «зеленые» критерии по проектированию, строительству, эксплуатации и утилизации «зеленых» МКД.



Фото: www.stroy-podskazka.ru

Соответствие обязательным критериям является необходимым для признания многоквартирного здания «зеленым». «Зеленые» критерии МКД сформированы в десяти категориях с учетом передовой международной практики BREEAM (фундаментальная система оценки «зеленых» зданий и территорий, разработанная в 1990 году британской организацией British Research Establishment Global), LEED (рейтинговая оценка «зеленых» зданий, разработанная в 1998 году Американским советом по «зеленым» зданиям), DGNB (система оценки «зеленых» зданий, разработанная в 2007 году Немецким советом по устойчивому строительству, впервые применившая метод определения энергоэффективности материалов на основе их жизненного цикла):

**•**Архитектура и планировка участка (16 критериев);

**•**Организация и управление строительством (8 критериев);

**•**Комфорт и качество внутренней среды (8 критериев);

**•**Энергоэффективность и атмосфера (10 критериев);

**•**Рациональное водопользование (6 критериев);

**•**Материалы и ресурсоэффективность (7 критериев);

**•**Отходы производства и потребления (4 критериев);

**•**Экологическая безопасность территории (7 критериев);

**•**Безопасность и эксплуатация здания (5 критериев);

**•**Информации устойчивого развития (10 критериев).

Стандарт включает 81 критерий, достижение 16 из которых станет обязательным для признания здания «зелёным».

После подтверждения обязательному требованию по «зеленому» критерию начисляются баллы, которые суммируются для расчета степени соответствия МКД стандарту и присвоения рейтингового значения. Добровольные критерии используются для повышения рейтингового значения, однако не могут быть основной для перехода из одного рейтингового значения в другое (из «удовлетворительно» в «хорошо» или из «хорошо» в «отлично») без достижения всех обязательных критериев, соответствующих следующему рейтинговому значению.

Для присуждения рейтингового значения «хорошо» «зеленый» МКД должен соответствовать всем обязательным «зеленым» критериям для рейтингового значения «удовлетворительно», а для присуждения рейтингового значения «отлично» — всем обязательным «зеленым» критериям, для рейтингового значения «хорошо» — соответственно.

Соответствие разработанной проектной документации МКД или построенного МКД одному из рейтинговых значений стандарта может служить критерием для маркировки такого здания или его проекта в качестве «зеленого» проекта.

В конце 2021 года в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), была проведена маркировка домов, с переходными критериями ГОСТ Р. Здания, соответствующие всем шести переходным критериям, получили маркировку [«зеленый дом»](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/24734).

В сентябре 2022 года Росстандарт [опубликовал](https://protect.gost.ru/default.aspx?control=6&month=9&year=2022&search=%d0%b7%d0%b5%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d1%8b%d0%b5&showall=-1) следующие «зеленые» стандарты:

**•** [ГОСТ Р 58875-2020](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=237240) «Зеленые» стандарты. Озеленяемые и эксплуатируемые крыши зданий и сооружений. Технические и экологические требования;

**•** [ГОСТ Р 70339-2022](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=245842) «Зеленые» стандарты. Финансирование строительной деятельности в целях устойчивого развития. Рамочные основы и принципы;

**•** [ПНСТ 406-2020](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=237246) «Зеленые» стандарты. Модули фотоэлектрические монокристаллические. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 407-2020](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=237267) «Зеленые» стандарты. Нанодисперсии стирол-акриловые. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 408-2020](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=237292) «Зеленые» стандарты. Материалы наномодифицированные лакокрасочные с антибактериальным эффектом. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 409-2020](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=237315) «Зеленые» стандарты. Приборы осветительные для объектов недвижимости. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 645-2022](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=244613) «Зеленые» стандарты. Аккумуляторы литий-ионные. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 646-2022](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=244927) «Зеленые» стандарты. «Зеленая» продукция и «зеленые» технологии. Методика оценки снижения углеродного следа;

**•** [ПНСТ 665-2022](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=245659) «Зеленые» стандарты. Материалы упаковочные из полимерных пленок с нанопокрытием. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции;

**•** [ПНСТ 667-2022](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=9&year=2022&search=%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B5&id=245686) «Зеленые» стандарты. Щебень пеностекольный теплоизоляционный. Критерии и показатели для подтверждения соответствия «зеленой» продукции.

# 21.09.22 РИА Новости. Кабмин упростил выдачу разрешений на стройку приоритетной инфраструктуры

Правительство РФ упростило выдачу разрешений на строительство приоритетной инфраструктуры

Премьер-министр России Михаил Мишустин подписал постановление, которое до конца года упрощает порядок получения разрешений при строительстве приоритетных инфраструктурных объектов.

Как указывается на сайте кабмина, быстрее получать разрешения смогут компании, строящие порты, аэродромы, автомобильные дороги и объекты железнодорожной инфраструктуры.

"Новый порядок будет действовать до конца 2022 года. Речь идет об ускоренном получении заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки и разрешения на застройку земельных участков, которые находятся в местах залегания полезных ископаемых", - отмечается в сообщении.

В нем подчеркивается, если специалисты [Роснедр](https://realty.ria.ru/organization_Rosnedra/) не выявят на участке полезных ископаемых, то заключение выдадут в течение пяти рабочих дней вместо 15.

Если работы планируется проводить на участке, где потенциально могут находиться полезные ископаемые и строительство не повлияет на их разработку, то соответствующее разрешение будет выдано в течение десяти рабочих дней вместо 35.

Преференциями смогут воспользоваться строительные компании, работающие над приоритетными проектами по модернизации и расширению инфраструктуры, добавляется в сообщении.

# 20.09.22 ЗаНоСтрой. Минюст зарегистрировал приказ ФНС об утверждении формата представления акта о приёмке выполненных работ в электронной форме

В минувшую пятницу, 16 сентября Министерство юстиции РФ зарегистрировало приказ Федеральной налоговой службы от 27 июля 2022 года № ЕД-7-26/691@ «Об утверждении формата представления акта о приёмке выполненных работ в электронной форме».

Согласно документу, формат описывает требования к XML-файлам передачи по телекоммуникационным каналам связи акта сдачи выполненных работ и его приёмки заказчиком. Формат могут использовать при выполнении строительства, реконструкции, монтажных и пусконаладочных работ, капремонта, текущего ремонта.

Приказ вступает в силу по истечении 30-ти дней после дня его официального опубликования. Документ [размещён](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202209160045?index=0&rangeSize=1) на официальном интернет-портале правовой информации 16 сентября 2022 года.

# 22.09.22 Техэксперт. Об установлении в 2022 году возможности подтверждения пригодности для применения в строительстве новых материалов, изделий, конструкций и технологий

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подписан [приказ от 01.06.2022 N 443/пр "Об установлении в 2022 году возможности подтверждения пригодности для применения в строительстве новых материалов, изделий, конструкций и технологий, применение которых в строительстве не регламентировано действующими строительными нормами и правилами, национальными стандартами и другими нормативными документами, техническим свидетельством подведомственного Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации федерального автономного учреждения"](http://docs.cntd.ru/document/350962927).

Зарегистрирован в Минюсте 20.09.2022 N 70163.

# 22.09.22 ЗаНоСтрой. Право требования средств из компфонда СРО может быть передано по договору переуступки права – так решил суд

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановил отменить решения судов предыдущих инстанций по иску Дениса Ляпустина к Союзу «Саморегулируемая организация строителей Тюменской области» (Союз «СРОСТО», СРО-С-015-25062009) и отправить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тюменской области. С подробностями – наш добровольный эксперт из города нефтяников и газовиков.

Ещё почти год назад, 8 октября Арбитражный суд Тюменской области рассмотрел дело № А70-14199/2021 по иску Дениса Ляпустина к Союзу «СРОСТО» об обязанности совершить определенные действия. Основания для иска были в следующем.

Денис Михайлович являлся единственным участником ООО «СИБЛИФТ». Для возможности выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, ООО «СИБЛИФТ» 20 января 2010 года стало членом Союза «СРОСТО» и получило свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. ООО «СИБЛИФТ» при вступлении в СРО уплатило в компенсационный фонд саморегулируемой организации 300.000 рублей.

Согласно части 5 статьи 3.3 Федерального закона № 191 «О введение в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», индивидуальные предприниматели и юридические лица, являющиеся членами некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации, в срок не позднее 1 декабря 2016 года были обязаны письменно уведомить такую НКО о намерении добровольно прекратить членство в такой СРО, в том числе с последующим переходом в другую саморегулируемую организацию.

ООО «СИБЛИФТ» 24 ноября 2016-го направило Союзу «СРОСТО» уведомление о намерении добровольно прекратить членство в саморегулируемой организации без перехода в другую СРО. На этом основании членство ООО «СИБЛИФТ» в Союзе «СРОСТО» было прекращено с 1 июля 2017 года.

Денис Ляпустин, будучи единственным участником ООО «СИБЛИФТ», принял решение о добровольной ликвидации общества в связи с нецелесообразностью дальнейшего ведения хозяйственной деятельности. МИФНС №14 по Тюменской области 25 марта 2019 года внесла запись в ЕГРЮЛ о ликвидации юридического лица.

На основании статьи 388 Гражданского кодекса РФ, ООО «СИБЛИФТ» уступило Денису Ляпустину право требования возврата денежных средств, уплаченных при вступлении в СРО в размере 300.000 рублей в качестве взноса в компенсационный фонд как единственному участнику общества на основании договора уступки права требования (цессии) от 1 февраля 2019 года.

Договор цессии был заключён с целью получения ООО «СИБЛИФТ» денежных средств за уступленное право, которые были необходимы для оплаты государственной пошлины за регистрационные действия при ликвидации общества и несения текущих расходов обществом.

Затем 5 июля 2021 года Денис Михайлович обратился к Союзу «СРОСТО» с заявлением о возврате средств взноса из компфонда, уплаченных ООО «СИБЛИФТ» в размере 300.000 рублей. Однако саморегулируемая организация отказала в выплате указанной суммы, поскольку членство СРО прекращено на основании частей 6 и 7 пункта 3.3 Федерального закона № 191. И по этой причине, с точки зрения саморегулируемой организации, ООО «СИБЛИФТ» не вправе уступать кому-либо право требования суммы, уплаченной в компенсационный фонд СРО.

Анализируя обстоятельства дела, Арбитражный суд Тюменской области счёл, что во взаимоотношениях между саморегулируемой организацией и её членами (включая бывших членов), в отношении средств компенсационных фондов личность плательщика и получателя средств имеет существенное значение.

В силу положений части 3 статьи 123.11 ГК РФ, членство в саморегулируемой организации неотчуждаемо, соответственно, права и обязанности, вытекающие из такого членства, даже в случае прекращения членства, также не отчуждаемы. Указанные нормы формируют запрет, в том числе, на передачу (уступку) права на обращение за возвратом ранее внесённых взносов в компенсационный фонд и на получение денежных средств по такому возврату.

В этой связи юридическое лицо не должно быть ликвидировано на момент осуществления ему возврата взноса в компенсационный фонд. По убеждению суда, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, членство которых в саморегулируемой организации прекращено в соответствии с частью 6 или 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191, не вправе уступить право требования к СРО на возврат внесённых такими лицами в КФ взносов третьему лицу. На этом основании суд первой инстанции оставил иск господина Ляпустина без удовлетворения.

Не согласившись с этим решением, Денис Михайлович подал апелляцию в Восьмой арбитражный апелляционный суд, которая была рассмотрена 27 декабря 2021 года. Апелляция не была удовлетворена, поскольку апелляционный суд принял позицию суда первой инстанции.

Но Денис Ляпустин не остановился и подал кассационную жалобу в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа. В процессе судебного заседания суд определил, что судами обеих предыдущих инстанций не было учтено следующее.

Из общих положений гражданского и градостроительного законодательства, существа обязательства, при установленных судами обстоятельствах обращения истца к ответчику с соответствующим заявлением не следует, что личность кредитора имеет для должника существенное значение применительно к требованиям главы 24 Гражданского кодекса РФ; прямое указание на то, что правом на обращение за возвратом взноса из компенсационного фонда обладает исключительно то лицо, которое внесло этот взнос в КФ при вступлении в СРО, отсутствует.

В силу пункта 8 статьи 63 ГК РФ, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передаётся его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или корпоративные права в отношении юридического лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или учредительным документом юридического лица.

Согласно пункту 1 статьи 67 ГК РФ, участник хозяйственного общества наряду с правами, предусмотренными для участников корпораций пунктом 1 статьи 65.2, вправе получать в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчётов с кредиторами, или его стоимость.

В данном случае имуществом, подлежащим распределению единственному участнику общества Денису Ляпустину, являлось переданное обществом по договору право требования денежных средств – возврата уплаченного взноса в компенсационный фонд в размере 300.000 руб.

Учитывая приведённое нормативное регулирование и разъяснения, вывод нижестоящих судов о том, что ответчик не имеет законных оснований для возврата истцу взноса, уплаченного в компенсационный фонд обществом, ошибочен.  
На этом основании Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановил отменить решения судов предыдущих инстанций и отправил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тюменской области. Рассмотрение назначено на 28 сентября 2022 года.

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

# 19.09.22 За-Строй. Нужны эффективные штабные решения

Создание штабов в российских регионах должно стать действующим механизмом для реализации общих задач в строительной отрасли

На стратегической сессии «Современные подходы к управлению государственным заказом в области строительства», которая проходила в конце минувшей недели в технопарке «Сколково», обсуждали ключевые направления развития стройкомплекса. В сессии, в том числе онлайн-формате, приняли участие порядка 600 человек.

Среди ключевых вопросов – усиление кадрового потенциала, консолидация процессов управления строительством на уровне органов власти и на уровне госзаказчика. Было решено, что создание штабов в регионах должно стать действующим механизмом для реализации общих задач.

Соответствующий тон дискуссии задал заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин, призвав регионы усилить работу на местах:

В рамках существующего санкционного давления мы должны выработать решения, которые помогут выполнить все намеченные планы. Также нам важен обмен опытом, если в регионах есть успешная отработанная практика, ведь достижение национальных целей невозможно без профессиональной работы заказчиков в регионах.

Говоря об эффективности управления капитальными вложениями, Марат Шакирзянович заявил, что важно сформировать долгосрочную программу строительства с привлечением средств федеральных и региональных бюджетов. В связи с этим по поручению Президента России будет сформирована комплексная программа «Строительство», составной частью которой является ФАИП. Она направлена на консолидацию мероприятий по строительству из отраслевых госпрограмм, сформированных пятилетними планами.

Проект Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ обсуждали как в ходе докладов спикеров – представителей Минстроя России, руководителей федеральных органов исполнительной власти, губернаторов и профильных региональных министров, так и в формате групповой работы. На повестке был вопрос о создании тех самых региональных штабов как эффективного инструмента реализации стратегических строительных проектов. В том числе обсуждали возможность упразднения ненужных процедур в строительстве, синхронизация процессов, которая позволит достигнуть требуемого сокращения инвестиционно-строительного цикла на 30%, вопросы ценообразования и управления сметной стоимостью объекта.

# 21.09.22 За-Строй. Преференции для инфраструктурных строек

Быстрее получить разрешения на строительство смогут те компании, которые возводят порты, аэродромы, автомобильные дороги и железнодорожные объекты

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, которое до конца года упрощает порядок получения разрешений при строительстве приоритетных инфраструктурных объектов.

Быстрее получать разрешения смогут компании, строящие порты, аэродромы, автомобильные дороги и объекты железнодорожной инфраструктуры.

Новый порядок будет действовать до конца 2022 года. Речь идёт об ускоренном получении заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки и разрешения на застройку земельных участков, которые находятся в местах залегания полезных ископаемых.

Если специалисты Роснедр не выявят на участке полезных ископаемых, то заключение выдадут в течение 5-ти рабочих дней вместо 15-ти. Если работы планируется проводить на участке, где потенциально могут находиться полезные ископаемые и строительство не повлияет на их разработку, то соответствующее разрешение будет выдано в течение 10-ти рабочих дней вместо 35-ти.

Преференциями смогут воспользоваться строительные компании, работающие над приоритетными проектами по модернизации и расширению инфраструктуры.

# 21.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Количество квартир в стадии строительства превысило 2 млн

«В России впервые с апреля 2020 года количество квартир в стадии строительства превысило 2 млн», – сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин.

Среди регионов-лидеров он назвал Москву, где, по данным «ДОМ.РФ», за год количество строящихся квартир увеличилось на 24 тыс. и достигло 313 тыс.

На втором месте Приморский край, где стоится 38 тыс. квартир. Там в условиях реализации льготной программы «Дальневосточная ипотека» выросли запуски новых проектов, что обеспечило чистый годовой прирост портфеля на 12 тыс.

На третьем месте Свердловская область – с приростом в 10 тыс. регион сегодня строит 75 тыс. квартир. «Чтобы рост жилищного строительства продолжался, важно поддерживать все условия, влияющие на развитие рынка.

Для граждан одним из основных способов улучшения жилищных условий является ипотека. Она по-прежнему остаётся драйвером жилищного строительства», – рассказал Заместитель Председателя Правительства.

Он также отметил, что в регионах-лидерах, где строится свыше 1 млн кв. м жилья, самые просторные квартиры строятся в Красноярском крае, Нижегородской и Калининградской областях, где медианная площадь квартиры составляет 55,3, 51,6 и 50,4 кв. м соответственно.

Также есть регионы-лидеры по доле многокомнатного жилья – это Пермский край (25% квартир с тремя и более комнатами), Красноярский край (23%) и Пензенская область (21%).

# 21.09.22 СГ. Марат Хуснуллин назвал регионы-лидеры по многокомнатности квартир

Регионами-лидерами по доле многокомнатного жилья являются Пермский край (25% квартир с тремя и более комнатами), Красноярский край (23%) и Пензенская область (21%). Об этом сообщает пресс-служба правительства со ссылкой на слова заместителя председателя правительства Марата Хуснуллина.

Вице-премьер также сообщил, что в регионах, где строится свыше 1 млн кв. метров жилья, построены и самые просторные квартиры в России. Так в Красноярском крае, Нижегородской и Калининградской областях медианная площадь квартир составляет 55,3, 51,6 и 50,4 кв. метров соответственно.

«В России впервые с апреля 2020 года количество квартир в стадии строительства превысило 2 млн», – указал вице-премьер Марат Хуснуллин.

Среди регионов-лидеров по количеству квартир [он назвал Москву](https://stroygaz.ru/news/dwelling/eksperty-nazvali-srednyuyu-stoimost-kvartir-v-staroy-i-novoy-moskve-a-takzhe-moskovskoy-oblasti-/), где за год количество строящихся квартир увеличилось на 24 тыс. и достигло 313 тыс. На втором месте идет Приморский край - там стоится 38 тыс. квартир, а прирост портфеля составляет 12 тыс. квартир. На третьем месте Свердловская область – с приростом в 10 тыс. при том, что регион сегодня строит 75 тыс. квартир.

Чтобы рост жилищного строительства продолжался, важно поддерживать все условия, влияющие на развитие рынка. Для граждан одним из основных способов улучшения жилищных условий является ипотека. Она по-прежнему остается драйвером жилищного строительства», – подчеркнул заместитель председателя правительства.

# 22.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: План дорожных работ 2022 года по нацпроекту выполнен почти на три четверти

В российских регионах продолжаются масштабные работы по национальному проекту «Безопасные качественные дороги»: в этом году в нормативное состояние приводят более 5 тыс. объектов общей протяжённостью порядка 16,5 тыс. км.

«Площадь укладки асфальтобетона и других типов дорожного покрытия в регионах, участвующих в нацпроекте, уже составляет более 98 млн кв. м из запланированных 131 млн кв. м, то есть почти на три четверти план у нас уже выполнен. Держим темп, продолжаем работу», – сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин.

Он также отметил, что в эксплуатацию введено почти 2 тыс. (1923) объектов. Их общая протяжённость превышает 4 тыс. км (4,3 тыс. км). Так, в Пензенской области бо́льшая часть объектов нацпроекта уже сдана в эксплуатацию. В столице региона на 50 участках улично-дорожной сети работы завершены в полном объёме, ещё на 27 уложен новый асфальт, завершаются мероприятия по благоустройству прилегающей территории.

«Привести в соответствие с нормативами все запланированные на 2022 год объекты в Пензе в рамках национального проекта “Безопасные качественные дороги” планируется до 30 сентября», – отметил министр строительства и дорожного хозяйства Пензенской области Александр Гришаев. Всего в регионе по нацпроекту в этом году обновят свыше 140 км автодорог. В

Кабардино-Балкарской Республике новое дорожное покрытие уже появилось на 21 дорожном объекте. Всего по нацпроекту к нормативу приведут около 100 км автодорог. В Нальчике завершён ремонт проспекта Шогенцукова и капитальный ремонт самого крупного объекта текущего года – улицы Кабардинской. «Улица Кабардинская является одной из важнейших въездных магистралей для столицы нашей республики, связывает центр города с микрорайонами. Стояла важная задача: привести её в нормативное состояние, обеспечить безопасность и комфортность движения. Очень важно, что применён комплексный подход: отремонтирована не только дорога, тротуары для пешеходов, освещение, установлены системы безопасности, одновременно заменены системы водоснабжения и водоотведения, для того чтобы дорога служила долго.

Объём работ в дорожном хозяйстве увеличивается, эта тенденция будет продолжаться, мы только набираем темпы», – отметил председатель правительства Кабардино-Балкарской Республики Алий Мусуков. Большое внимание в регионе уделяется безопасности дорожного движения. Так, новым современным освещением оборудованы автодороги суммарной протяжённостью 17 км в селениях Плановское, Псыхурей и участок от Хушто-Сырта до Чегемских водопадов. Сегодня все работы по ремонту автодорог завершены, подрядные организации трудятся на трёх объектах капитального ремонта – участках в селениях Малка, Верхний Курп, Инаркой. Кроме того, к нормативу приводят пять мостов, которые расположены на автомобильной дороге Чегем-2 – Булунгу. В целом на сегодняшний день введены в эксплуатацию 88 км автодорог из 100 запланированных.

В Сочинской, Новороссийской и Краснодарской агломерациях, где объекты плана 2022 года выполнены в полном объёме, подрядные организации приступили к ремонтам плана 2023 года. В частности, в столице Кубани идёт ремонт участка улицы Российской протяжённостью 830 м. «Эта дорога отличается интенсивным транспортным потоком, поэтому важно поддерживать её в нормальном состоянии.

Кроме того, в ближайшее время мы приступим к обновлению дорожного полотна на участках улиц Юннатов, им. Котовского и им. Власова. Все они входят в список работ на 2023 год», – отметила исполняющая обязанности директора департамента транспорта и дорожного хозяйства Краснодара Галина Шешина. На данный момент на участке снимают старое асфальтобетонное полотно, после чего здесь уложат новое дорожное покрытие. Затем нанесут свежую дорожную разметку и установят знаки. Ремонтные работы планируют завершить до конца 2022 года.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 19.09.22 СГ. Главгосэкспертиза России предлагает пересмотреть подходы к ценообразованию и сметному нормированию

Российская стройотрасль сегодня находится в стадии перехода от системы ценообразования к системе управления стоимостью как более гибкому и эффективному способу учета всех экономических и геополитические факторов, влияющих на конечную стоимость строительства. Такое мнение высказал начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, выступая на панельной дискуссии Стратегической сессии в технопарке «Сколково».

Среди наиболее важных проблем в этом направлении начальник Главгосэкспертизы обозначил разрыв между подготовкой проектной и сметной документации, когда заказчик, проектировщик или подрядчик приступают к работам на объекте, не имея представления о его стоимости и не прогнозируя риски удорожания. «Неправильно принимать технические решения в отрыве от сметной стоимости и параллельно вести стройку», – указал Игорь Манылов.

По словам Игоря Манылова, особого внимания требует вопрос пересмотра механизма сметной стоимости объекта. Он сообщил, что на основе полученного опыта и эффекта от [применения постановления №1315](https://stroygaz.ru/publication/regulation/napravleniya-optimizatsii-rossiyskiy-stroykompleks-v-poiskakh-novykh-tochek-rosta/) предлагается разработать конкретные системные решения для гибкого управления стоимостью строительства, причем именно контрактной.

# 20.09.22 СГ. Минстрой России: в регионах необходима единая служба строительного контроля

Только единая служба строительного контроля может обеспечить должный уровень контроля за строительными процессами. Об этом заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, выступая в Сколково на панельной дискуссии, посвященной организации строительства.

В тоже время он подчеркнул важность рационального подхода к составлению программы проверки и недопущения их избыточного количества на тех объектах, где это не требуется.

«Основная задача государственного заказчика при управлении реализацией строительного проекта – это обеспечение баланса между соблюдением определенной стоимости и финансовых лимитов, сроков строительства и требований по качеству. Нельзя пренебрегать ни сроками, ни финансами и, тем более, качеством. Несмотря на сложности, которые всегда возникают, сегодня у управленцев есть все необходимые инструменты для достижения такой «золотой середины», - сказал замглавы Минстроя России Сергей Музыченко.

Также замглавы Минстроя России в своем выступлении затронул проблему недостаточного качества проектирования. Для решения этого вопроса было рекомендовано создавать реестры недобросовестных проектных организаций и наладить более тесное взаимодействие в этом направлении с СРО.

# 19.09.22 За-Строй. Рекордсмены по «Стимулу»

Годовой план по вводу жилья в рамках российской программы четыре региона перевыполнили уже за восемь месяцев

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин в конце минувшей недели провёл совещание с руководителями регионов по вопросам кассового исполнения и строительства объектов в рамках реализации мероприятий по стимулированию программ жилищного строительства субъектов Российской Федерации федерального проекта «Жильё». Никита Евгеньевич подчеркнул:

Годовой план по вводу жилья в рамках программы «Стимул» за восемь месяцев 2022 года перевыполнили четыре региона: Рязанская область – 130,4 процента, Ленинградская область – 122,6 процента, Ярославская область – 117,4 процента и Ивановская область – 104,3 процента от плана. В целом, в рамках программы на 1 сентября введено почти 3,5 миллиона квадратных метров жилья.

В 2022-ом в регионах осуществляется строительство 205-ти объектов инфраструктуры (с учётом переходящих объектов), 135 объектов должны быть введены в текущем году.

На реализацию мероприятий предусмотрено почти 30 миллиардов рублей средств федерального бюджета, в том числе почти 3 миллиарда – это дополнительно выделенные средства резервного фонда Правительства РФ.

По итогам совещания в регионы направлены поручения о детальной проработке существующих рисков неисполнения принятых обязательств по вводу объектов и освоению средств федерального бюджета с представлением в Минстрой России соответствующих подтверждающих документов.

# 19.09.22 За-Стой. На пути к гибкому управлению стоимостью

Глава Главгосэкспертизы России уверен, что необходимо пересмотреть подходы к ценообразованию и сметному нормированию в строительстве

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов на панельной дискуссии стратегической сессии в технопарке «Сколково», посвящённой вопросам организации строительства, призвал различать проектную и контрактную стоимость, а также правильно использовать механизм постановления Правительства РФ № 1315:

Сегодня мы находимся в стадии перехода от системы ценообразования к системе управления стоимостью как более гибкому и эффективному способу учитывать все экономические и геополитические факторы, влияющие на конечную стоимость строительства. А нормальная система управления стоимостью предполагает высокий уровень компетенций всех участников, наличие технологий и общего понимания базовых вещей.

Среди наиболее важных проблем в этом направлении Игорь Евгеньевич обозначил разрыв между подготовкой проектной и сметной документации, когда заказчик, проектировщик или подрядчик приступают к работам на объекте, не имея представления о его стоимости и не прогнозируя риски удорожания:

Неправильно принимать технические решения в отрыве от сметной стоимости и параллельно вести стройку.

Особого внимания, по мнению господина Манылова, также требует вопрос развития механизма пересмотра сметной стоимости объекта в большую, а, возможно, иногда и в меньшую сторону, в соответствии с постановлением № 1315. Он сообщил также, что на основе полученного опыта и эффекта от применения постановления № 1315 предлагается разработать конкретные системные решения для гибкого управления стоимостью строительства, причём именно контрактной.

# 20.09.22 За-Строй. Да потому что опора надёжная! Или…?

Минстрой намерен вернуть моду на металлокаркасы на российских стройках. И не только для того, чтобы поддержать сталелитейщиков

На одном из августовских совещаний, посвящённых применению стали в строительстве, Минстрой России выступил с предложением увеличить объёмы возведения многоквартирных домов на основе стального каркаса и модульных конструкций. Это должно позитивно сказаться на темпах стройки и способствовать росту металлопотребления. Девелоперы, однако, пока не рвутся скупать сталь…

В добровольно-принудительном порядке

Идея возводить дома на металлокаркасе возникла в умах представителей главного строительного ведомства страны и их коллег из Минпромторга России отнюдь не потому, что важнейшая отрасль остро нуждается в таком типе домостроения или хочет внедрить какую-то новую технологию. Причина этой навязчивой популяризации стальных конструкций кроется в бедственном положении отечественных металлургов – в нынешнем году введение европейских санкций сделало невозможным экспорт стальной продукции, в общей сложности, на сумму 3,7 миллиарда долларов, а цены на металл за полгода упали на 40%.

Металлурги медленно снижают темпы производства, но делают это, ясное дело, неохотно. В результате внутренний рынок оказывается перенасыщен сырьём, с которым нужно что-то делать. Вот и приходится строителям в добровольно-принудительном порядке спасать коллег-сталелитейщиков, придумывая новые и возрождая старые методы стройки.

Внося свою лепту в увеличение металлопотребления, Минстрой при участии Минпромторга разработал внушительный комплекс мероприятий, реализация которых предполагает, что уже к 2030 году около 30% модульного жилья в стране будет возводиться с использованием металлокаркасов. В ведомстве ожидают, что благодаря этому спрос на сталь вырастет от 3-х до 5-ти миллионов тонн в год.

Помимо этого, в ближайшее время в Минстрое также собираются усилить взаимодействие с девелоперами, проектировщиками и органами власти на предмет массовой реализации проектов с высокой металлоёмкостью, разработать изменения в законодательство и техническо-правовые документы, придумать дополнительные стимулы и преференции для застройщиков.

Быстрее, выше, дешевле

Как только на отечественном рынке наметился переизбыток металла, а с ним и задача куда-то его деть, в Минстрое собрали приличный список примеров зданий на металлокаркасе. Открывают его, ни много ни мало, сталинские высотки, пожалуй, одни из самых знаменитых и масштабных стальных построек в Москве, которые украшают столицу уже почти 70 лет.

К более современным примерам строительства с применением металла представители Минстроя отнесли проект компании «Андромета», шестиэтажный трёхсекционный дом в Калужской области на основе каркаса из лёгких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), а также 17-этажный жилой дом, возведением которого занимается компания «Северсталь». Кроме того, в ведомстве напомнили, что с использованием подобной технологии в стране строят объекты социального назначения: школы, детские сады, спортивные комплексы.

Главным преимуществом зданий на металлическом каркасе является быстрота их постройки. В среднем, использование металлоконструкций уменьшает сроки строительства на два, а то и шесть месяцев. Поскольку проектирование и производство элементов металлокаркаса можно унифицировать и привести к единому типу, массовая застройка имеет шансы значительно сократить время ввода объекта в эксплуатацию. Это может быть особенно актуально в связи с планами Правительства России в среднесрочной перспективе нарастить объёмы жилья до 120-ти миллионов квадратных метров в год.

Ещё одним бонусом домов на металлокаркасе является то, что в них отсутствуют несущие стены. Это увеличивает количество продаваемых квадратных метров в среднем на 10% и позволяет предлагать будущим жильцам более свободную планировку квартир. Проектируя такое здание, можно разработать уникальный дизайн каждого помещения, что в перспективе может выгодно применяться и в строительстве жилья более высокого класса.

Что думают девелоперы

Застройщики пока не выказывают большого энтузиазма по поводу новой идеи Минстроя. Они привыкли к традиционным технологиям строительства, а широкое применение металла на стройках вызывает массу вопросов. К примеру, инженер Иван Андриевский на просторах Сети так рассуждает:

Когда идёт монолитный каркас, который отливают на месте с помощью опалубки, в сочленениях между этажами нет швов. Как будет это происходить при использовании металлоконструкции? Необходимо посмотреть, как будут вести себя швы. Железобетонная конструкция оправдала себя, потому что хорошо известны параметры эксплуатации здания и безопасности.

Кроме того, девелоперов останавливают отсутствие чётких нормативов и жёсткие требования по противопожарной безопасности для таких проектов. Поскольку к огнезащите металлоконструкций предъявляются повышенные требования, типовая застройка мегаполисов подобными проектами может не получить широкого распространения. Президент строительной компании «Основа» Александр Ручьёв считает:

Возведение домов на металлокаркасе целесообразно в высотном и малоэтажном строительстве, в проектах со сложной геометрией фасадов. Во всех остальных случаях при строительстве домов высотностью от 10-15-ти этажей применение бетона более оправданно и экономически, и с точки зрения строительства и эксплуатации.

Настораживает строителей и непредсказуемая реакция российских дольщиков и будущих покупателей недвижимости на новостройки из стали. Специалисты отмечают, что в вопросах жилья наших соотечественники довольно консервативны, и домам на металлокаркасе будет тяжело потеснить традиционные постройки из кирпича или бетона.

Иными словами, металл в строительстве нынче как кабачки на даче – они вкусные и готовятся быстро, но к началу осени их уже так много, а блюд из кабачков так мало, что начинаешь раздавать избыток урожая всем подряд…

# 21.09.22 Техэксперт. Замминистра Сергей Музыченко обозначил типовые проблемы при реализации строительных проектов

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко выступил на панельной дискуссии, посвященной организации строительства, в рамках программы стратегической обучающей сессии "Современные подходы к управлению государственным заказом в области строительства". Его доклад - это результат анализа функционирования стройкомплексов регионов, в котором отражены типовые проблемы, возникающие у государственных заказчиков на разных этапах управления инвестиционно-строительным циклом, а также пути их предотвращения.

"Основная задача государственного заказчика при управлении реализацией строительного проекта, - это обеспечение баланса между соблюдением определенной стоимости и финансовых лимитов, сроков строительства и требований по качеству. Нельзя пренебрегать ни сроками, ни финансами и, тем более, качеством. Несмотря на сложности, которые всегда возникают, сегодня у управленцев есть все необходимые инструменты для достижения такой "золотой середины", - сказал замглавы Минстроя России Сергей Музыченко.

Первая проблема, наиболее критично влияющая на реализацию проекта – это неправильное обоснование стоимости строительства. Самая часто встречающаяся ошибка связана с некорректным применением укрупненных нормативов строительства (НЦС) без учёта конструктивных, а также климатических, сейсмических и иных особенностей конкретной территории. Замминистра подчеркнул, что все эти факторы можно учесть, используя соответствующие коэффициенты и индексы, а именно: коэффициент удорожания строительства в сейсмических районах, коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов РФ, индексы-дефляторы по виду деятельности, коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия. Он привёл примеры, когда такие погрешности приводят к удорожанию всех этапов реализации проекта на семь процентов.

Ещё одна тема доклада - это недостаток типовых проектов, внесённых в государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ). Применение типовой проектной документации, помимо сокращения затрат на проектирование, нивелирует многие риски, которые могут возникнуть при строительстве, в том числе связанные с обоснованием стоимости. По словам замминистра, для эффективного применения этого инструмента необходимо увеличить в ближайшее время количество типовых проектов в ЕГРЗ как минимум в три раза - с 838 до более чем 2500.

Следующими пунктами выступления стали работа с ресурсоснабжающими организациями и вопросы подготовки задания на проектирование. Сергей Музыченко призвал коллег из регионов внимательно следить за соблюдением исчерпывающего перечня затрат при выносе инженерно-технических сетей. Частым недостатком заданий на проектирование является злоупотребление ссылками на своды правил и нормативные правовые акты, в результате чего возникает необходимость его значительной корректировки.

Другим важным вопросом доклада стала тема экспертизы задания на проектирование. Среди наиболее распространённых трудностей выделены: несогласованность задания с будущей эксплуатирующей организацией, несоответствие действующим стандартам и отсутствие утвержденного акта выполненных работ по инженерным изысканиям. Для решения этих проблем и повышения качества организации экспертизы предлагается внедрение в регионах института главных экспертов проектов (ГЭП), которые будут ответственными за координацию устранения замечаний при прохождении процедуры. На уровне ФАУ "Главгосэкспертизы" работа ГЭП оказалась эффективной, дополнительно отметил замминистра.

Также в выступлении была затронута проблема недостаточного качества проектирования. Для решения этого вопроса было рекомендовано создавать реестры недобросовестных проектных организаций, а также теснее взаимодействовать в этом направлении с СРО.

Заключительная тема доклада была посвящена теме строительного контроля и строительного надзора. Замминистра Сергей Музыченко отметил, что в регионах должна существовать единая служба строительного контроля. Только так можно обеспечить должный уровень контроля за строительными процессами. Говоря о строительном надзоре, он подчеркнул важность рационального подхода к составлению программы проверки и недопущения их избыточного количества на тех объектах, где это не требуется.

Доклад замглавы Минстроя России Сергея Музыченко стал предметом активного обсуждения на панельной дискуссии в рамках программы второго дня стратегической обучающей сессии "Современные подходы к управлению государственным заказом в области строительства", проходившей 16 сентября в Сколково. В мероприятии приняли участие вице-губернаторы и профильные региональные министры, руководители федеральных органов исполнительной власти.

# 21.09.22 Минстрой НОВОСТИ. Замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев рассказал о новых подходах к формированию ФАИП

Выступление прошло в рамках стратегической сессии «Современные подходы к управлению государственным заказом в области строительства», которая состоялась в Сколково и была организована Правительством Российской Федерации и Минстроем России при участии Главгосэкспертизы России.

Юрий Гордеев отметил, что главными принципами формирования ФАИП являются исполнение указаний и поручений Президента Российской Федерации и Председателя Правительства, снижение объемов незавершенного строительства, наличие и степень готовности документации, необходимой для начала осуществления работ.

С 1 мая 2022 года функции и полномочия по формированию и реализации ФАИП переданы Минстрою России. В рамках реализации программы еженедельно Минстрой докладывает Правительству Российской Федерации о результатах мониторинга кассового исполнения по федеральным объектам и межбюджетным трансфертам. Информация доводится до руководителей субъектов Российской Федерации на совещаниях с государственными распорядителями бюджетных средств под председательством Министра строительства.

«Если проводить сравнение по кассовому исполнению с прошлым годом, мы видим, что ситуация значительно улучшилась. Так, кассовое исполнение на 9 сентября этого года составляет 53,7 %, за аналогичный период прошлого года кассовое исполнение составляло 42 %», - сообщил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Сегодня Минстроем России продолжается работа по формированию комплексных запросов в ГИИС «Электронный бюджет» и улучшения данного механизма, который позволит сократить срок от поступления предложения до внесения в роспись до 18 рабочих дней.

В рамках работы с объектами по удорожанию в августе 2021 года Правительством России был запущен механизм изменения цен государственных контрактов в сфере строительства по причине существенного роста цен на строительные ресурсы. Для реализации этих мер было выпущено постановление Правительства Российской Федерации от 9 августа 2021 г. №1315.

За год функционирования инструмент доказал свою востребованность и эффективность и позволил без сбоев продолжить строительство множества важных объектов по всей стране. На основе обратной связи от заказчиков и застройщиков его действие было продлено в 2022 году.

В 2022 году действие механизма изменения цены госконтрактов было значительно расширено и утверждено распоряжение от 18 февраля №292-р. В настоящий момент ведомством ведется работа по дальнейшей корректировке распоряжения № 292-р по мере выхода заключений государственной экспертизы и поступления соответствующих предложений от ГРБС.

Замминистра также рассказал о ходе формирования федерального реестра незавершенных объектов капитального строительства.

В завершении Юрий Гордеев отметил, что механизм перераспределения денежных средств необходимо совершенствовать и дальше. В частности, важно уменьшать количество процедур и сроки их согласования, что в свою очередь позволит быстрее завершать работы на объектах и сдавать их в эксплуатацию, при этом бюджетные ассигнования, предусмотренные на капитальные вложения, будут сохраняться, а не сдаваться в Резервный фонд.

# 21.09.22 Минстрой НОВОСТИ. Обновление свода правил позволит обеспечить дополнительную безопасность зданий

В 2022 году будет актуализирован свод правил СП 297.1325800.2017 «Конструкции фибробетонные с неметаллической фиброй. Правила проектирования» (СП 297), который устанавливает требования к проектированию конструкций из тяжелого и мелкозернистого бетонов.

Известно, что для улучшения характеристик бетона, в том числе прочности на растяжение по всему объему бетонной массы, в бетонную смесь добавляют дисперсные волокна - фибры. В качестве неметаллических фибр сегодня применяют: стекловолокно, полипропилен, полиамид, акрил, вискозу, нейлон, асбест, карбон, базальт и углероды.

«Фибробетонные конструкции с неметаллической фиброй получают сегодня всё большее распространение. Инновационный композитный материал применяют в жилищном и дорожном строительстве. Также популярны разнообразные архитектурные элементы и фасадные панели из фибробетона. Дополнение и уточнение требований свода правил позволит сократить излишние материальные и временные затраты при проектировании, а также обеспечить ещё большую безопасность зданий и сооружений», - пояснил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

При подготовке Изменения №2 к СП 297 планируется уточнить требования к минимально допустимым значениям толщины слоя фибробетона и требования по определению индекса подкласса фибробетона с неметаллической фиброй по остаточной прочности на осевое растяжение.

«Изменение документа обеспечит применение рациональных конструктивных решений и сделает более точными методы расчёта фибробетонных конструкций с неметаллической фиброй. Свод правил будет дополнен методикой расчёта прочности нормальных сечений изгибаемых и внецентренно сжатых фибробетонных элементов кольцевого сечения, а также указаниями по расчёту огнестойкости фибробетонных конструкций с неметаллической арматурой», - подчеркнул директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

# 22.09.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили актуальные вопросы строительной отрасли с регионами и главными распорядителями бюджетных средств

В Министерстве строительства и ЖКХ РФ под председательством Главы Минстроя России Ирека Файзуллина прошло еженедельное совместное совещание с регионами, федеральными органами исполнительной власти и главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). В еженедельном совещании принимают участие руководители всех служб Минстроя России и подведомственных учреждений.

Обсудили актуальные вопросы строительного блока на текущий момент и в развитии. В частности, на совещании речь шла о ходе реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) в 2022 году, кассовом исполнении средств федерального бюджета, реализации субъектами проектов в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), инфраструктурных облигаций и проектов за счет средств Фонда национального благосостояния (ФНБ), комплексном развитии территорий и подготовке субъектов к осенне-зимнему отопительному периоду.

«Сегодня крайне важно эффективно и качественно выполнить начатую работу. В том числе, необходимо оперативно обеспечить доведение средств до подрядчиков и обеспечить заключение дополнительных соглашений», - подчеркнул глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

Еженедельно на совещании обсуждается ход реализации федеральной адресной инвестиционной программы в 2022 году. Замминистра Юрий Гордеев сообщил о существующих ограничениях, а также перераспределении средств. Бюджетные ассигнования, по которым нет предложений по внесению изменений в ФАИП в части снятия ограничений, планируется перераспределить на иные объекты в рамках ФАИП.

По данным, полученным по итогам рабочих совещаний с главными распорядителями бюджетных средств, в этом году по федеральной адресной инвестиционной программе планируется ввести 92 объекта. Юрий Гордеев напомнил представителям ГРБС о необходимости в срок до 23 сентября направить в Минстрой России предложения о переносе срока ввода по объектам, у которых имеются риски ввода в этом году.

Минстроем России продолжается работа по контролю за ходом исполнения распоряжения № 292-р. На данный момент Распоряжение 292-р пять главных распорядителей бюджетных средств уже полностью исполнили в части заключения дополнительных соглашений. Это Роспотребнадзор, Росархив, Росгидромет, МЧС России, ФСИН России.

Первый заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин рассказал о ходе реализации субъектами Российской Федерации проектов в рамках инфраструктурного меню - инфраструктурных бюджетных кредитов, инфраструктурных облигаций и проектов за счет средств ФНБ.

В настоящее время цели предоставления регионам займа с использованием облигаций расширены. В том числе, использование механизма инфраструктурных облигаций позволит обеспечить финансирование закупки подвижных составов, создание объектов для обеспечения инфраструктурой индивидуальных жилых домов и строительство объектов наемного жилья, что будет способствовать более оперативному решению жилищного вопроса, наиболее остро стоящему в субъектах РФ.

В рамках инфраструктурных бюджетных кредитов в текущем году средства доведены до 73 российских регионов на общую сумму 139,5 млрд рублей.

Далее на встрече обсудили вопросы по заемному финансированию проектов с использованием средств Фонда национального благосостояния по линии Фонда ЖКХ. В настоящее время Правительственной Комиссией по региональному развитию одобрены 219 проектов в 73-х субъектах РФ с объемом займа 130,3 млрд рублей. На текущий момент заключено 93 договора по 45 регионам на общую сумму 56,7 млрд рублей.

В части реализации комплексного развития территорий субъектами прорабатывается вопрос о применении механизма комплексного развития территорий в отношении 783 территорий общей площадью более 25 тыс. га. Применение механизма КРТ на сегодняшний день обеспечит возведение объектов капитального строительства общей площадью порядка 148 млн м2, из них - около 115 млн м2 жилой площади. В настоящее время субъектами подготовлены 260 проектов решений о КРТ, принято 198 решений о КРТ, в том числе 72 решения о КРТ жилой застройки. По данным на 1 сентября благодаря проектам комплексного развития территорий фактическое переселение граждан началось в следующих субъектах: Тюменская область (3,1 тыс. м2), Мурманская область (400 м2), Ямало-Ненецкий автономный округ (200 м2), Республика Марий Эл (90 м2), Ставропольский край (50 м2).

Отдельно на совещании рассмотрели ход подготовки субъектов Российской Федерации к осенне-зимнему отопительному периоду. На постоянном контроле Минстроя России оценка готовности муниципальных образований и предприятий ЖКХ к предстоящему отопительному периоду. Замминистра Алексей Ересько отметил, что в этом году из-за холодной осени субъекты начинают отопительный сезон в среднем на неделю или две раньше, чем в предыдущие годы. В настоящий момент отопительный сезон уже начался на территории 45 субъектов РФ.

# 22.09.22 За-Строй. Импортозависимость не более 4%!

В Минпромторге заверяют, что Россия полностью обеспечена стройматериалами до 2024 года

Заместитель директора департамента металлургии и материалов Министерства промышленности и торговли РФ Роман Куприн, выступая сегодня на международном форуме по развитию строительства и проектирования в Екатеринбурге, сообщил:

По оценке балансов производства, у нас обеспеченность по всем строительным материалам, до 2024 года мы полностью можем работать в бездефицитном режиме. Можем сказать, что с 2024 года у нас будет некоторый, даже не дефицит, а возможность для развития промышленности строительных материалов. Нам надо будет строить дополнительные мощности. В первую очередь, это будет теплоизоляция, нерудные материалы, керамическая плитка, санфаянс.

Роман Григорьевич отметил, что в планах импортозамещения – отказаться от зарубежного сырья, так, в прошлом году уже был полностью замещён белый цемент благодаря открытию завода в Башкортостане:

Что касается некоторых вопросов, по которым есть зависимость – это, в первую очередь, сырьевые материалы, такие как краски, пигменты, малотоннажная и среднетоннажная химия, ряд минерального сырья, в первую очередь, это касается и каолина, который традиционно поставлялся с Украины. В настоящий момент наши производители вынуждены переориентироваться на другие источники поставки, в том числе развивая российское производство.

По вопросам дефицита стройматериалов в регионах господин Куприн сказал, что производить во всех субъектах страны сырьё невозможно, и оно будет перевозиться из других областей. Также, по его словам, на сегодняшний момент импортозависимость в части стройматериалов в стране не превышает 4% и относится к материалам люксового класса.

# 22.09.22 СГ. Начальник ГГЭ Игорь Манылов предлагает повысить уровень мобилизации в строительстве

Технологической независимости в строительной сфере можно достичь за счет качественного управления жизненным циклом строительства. Такое мнение высказал начальник Главгосэкспертизы России (ГГЭ) Игорь Манылов, выступая на пленарном заседании научно-технической конференции «Технологический суверенитет. Строительство и инновации», проходящей сегодня в Москве.

«Никогда мы не были так замотивированы как сегодня к тому, чтобы проявить высокий уровень мобилизации в стройке. От того, насколько мы консолидированы, насколько отлажены наши процессы зависит и наш технологический суверенитет. Чтобы конкурировать с оппонентами на мировом рынке, необходимо оттачивать высокие технологии проектного управления», – сказал Игорь Манылов. По его словам, задача экспертизы – помочь отрасли наладить систему управления, которая изначально не позволяет криво проектировать объект, и дает возможность прогнозировать и принимать эффективные решения.

Главгосэкспертиза продолжает перевод оценки соответствия требованиям, функций нормоконтроля – в рутинную технологическую сферу, и развивается в направлении комплексного междисциплинарного инжиниринга, который позволяет оптимизировать проектные решения и их стоимость на ранних стадиях реализации объекта.

Начальник Главгосэкспертизы России отметил, что эта работа, отмечает, помогает заказчику, которому зачастую сложно наладить междисциплинарные связи, посчитать прогнозную стоимость, проработать вместе с экспертами варианты реализации объекта и выбрать наиболее правильные решения, причем еще до захода на экспертизу.

«Чтобы управлять жизненным циклом объекта нужно поднимать уровень компетенций и менять уровень взаимодействия на этапах его реализации, подключать экспертизу на более ранних стадиях. Нельзя запрещать эксперту общаться с проектировщиком», – резюмировал Игорь Манылов.

# 23.09.22 АНСБ. Главгосэкспертиза продолжает разработку методик применения сметных норм

По состоянию на сентябрь 2022 года утверждены приказами Минстроя России и опубликованы в ФГИС ЦС 7 методик и 5 изменений в действующие методики, предназначенные для расчета сметной стоимости строительства. Кроме того, Главгосэкспертиза России в настоящее время разрабатывает еще 9 методик и 2 изменения к действующим документам.

Начиная с 2019 года в ходе мероприятий по совершенствованию системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве утверждены 24 методики и 8 изменений в методики – крайне необходимые профессиональному сообществу документы, применяемые для определения сметной стоимости строительства. Все они разработаны Главгосэкспертизой России при участии представителей крупнейших отраслевых госкомпаний, федеральных и региональных органов исполнительной власти, подрядных организаций.

Новые и актуализированные методики предусматривают, в том числе учет в сметной документации дополнительных затрат, обусловленных требованиями действующих нормативных правовых актов и необходимых в современных условиях строительства.

Один из последних документов, опубликованных в ФГИС ЦС, – изменения в Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденную приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр. Изменения утверждены приказом Минстроя от 07.07.2022 № 557/пр и зарегистрированы Минюстом России 31 августа 2022 года.

По данным Управления разработки сметных нормативов Главгосэкспертизы России, сегодня в высокой степени готовности «к выходу» находятся еще два новых документа. Методика определения сметных цен на затраты труда в строительстве утверждена приказом Минстроя России от 01.07.2022 № 534/пр и в настоящее время проходит регистрацию в Минюсте России.

Вторая методика, в которой установлены правила применения сметных норм, также утверждена приказом Минстроя (от 14.07.2022 № 571/пр.), зарегистрирована Минюстом России 26.08.2022 и будет размещена в ФГИС ЦС после внесения соответствующих сведений в Федеральный реестр сметных нормативов (ФРСН).

В настоящее время на регистрации в Минюсте России также находятся изменения к 3 действующим методическим документам.

«Изменения, вносимые в методики, содержат дополнения и уточнения, сформированные на основании практики их применения», – подчеркивает Оксана Гурьева, заместитель начальника Управления разработки сметных нормативов Главгосэкспертизы России.

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

# 16.09.22 РИА Новости. Минстрой: снижение ключевой ставки сделает ипотеку доступнее

Замглавы Минстроя Стасишин: снижение ключевой ставки сделает ипотеку доступнее

Принятое Центробанком решение о снижении ключевой ставки до 7,5% сделает ипотеку доступнее, однако Минстрой сомневается в достижении цели по годовому приросту ипотечного портфеля на 2,5 триллиона рублей, заявил журналистам замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Банк России в пятницу снизил ключевую ставку на 0,5 процентного пункта - до 7,5% годовых.,

"Это должно привести к тому, что будет продолжено восстановление ипотечного рынка вторичного жилья, потому что любое снижение ключевой ставки приводит к увеличению доступности ипотечных кредитов", - сказал он.

Позитивный эффект ожидается и на первичном рынке, отметил замминистра.

"Но такое снижение - до 7,5%, на взгляд Минстроя, пока еще не способствует выполнению поручений президента по приросту ипотечного портфеля на 2,5 триллиона рублей в 2022 году. Мы с опаской смотрим на выполнение этого поручения", - сказал Стасишин.

# 16.09.22 РИА Новости. Набиуллина: ипотеки от застройщиков под 0% вводят в заблуждение

Глава ЦБ Набиуллина: ипотеки от застройщиков под 0% вводят в заблуждение

Ипотечные ставки, близкие к нулю - так называемые ипотеки от застройщиков - являются маркетинговой акцией и вводят заемщиков в заблуждение, ЦБ будет принимать меры, заявила глава Банка России Эльвира Набиуллина.

Она пояснила, что рыночные ставки по ипотеке в [РФ](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) не могут быть ниже ставок по долгосрочным ОФЗ – то есть . при инфляции в 4% они не могут быть ниже 6%.

[Лукавая ипотека: застройщики завышают цены на новостройки под 0,01% на 30%](https://realty.ria.ru/20220907/ipoteka-1814891557.html?in=t)

"Сейчас есть действительно очень низкие ставки, даже близкие к нулю. Так называемые ипотеки от застройщиков. Но хотелось бы предостеречь, что это чисто маркетинговый ход, и очень часто связан с тем, что люди покупают квартиру по завышенной стоимости, и потому уже за счет этой завышенной стоимости застройщик делится какой-то единоразовой компенсацией с банком. Мы сейчас будем принимать меры, потому что это во многом введение в заблуждение заемщика", - заявила Набиуллина на пресс-конференции в пятницу.

"Такие льготные ставки могут быть только в рамках льготных программ. Потому что, если говорить о рыночной ставке, грубо говоря, ставка по ипотеке не может быть ниже, чем ставки по долгосрочным ОФЗ - по тому, как занимает государство, - потому что это самое безрисковое вложение для банков. Поэтому, если ставки не субсидированные, они могут быть только выше, чем ставки ОФЗ, и при инфляции 4% такая ставка может быть точно не ниже ставки ОФЗ длинной, не ниже 6%", - сказала глава ЦБ.

# 19.09.22 РИА Новости. Консультант: запрет на "нулевую ипотеку" не обвалит продажи застройщиков

Эксперт: запрет на "нулевую ипотеку" не обвалит продажи застройщиков, но повлияет на спрос

Вероятное инициирование Банком России запрета на ипотечные ставки застройщиков, близкие к нулю, не обвалит продажи недвижимости, однако повлияет на покупательский спрос, сообщили опрошенные РИА Недвижимость консультанты.

В пятницу глава Банка России [Эльвира Набиуллина](https://realty.ria.ru/person_EHlvira_Nabiullina/) сообщила, что ипотечные ставки, близкие к нулю, - так называемые ипотеки от застройщиков, являются маркетинговой акцией и вводят заемщиков в заблуждение. Она пояснила, что по данному вопросу [ЦБ](https://realty.ria.ru/organization_Centralnyjj_Bank_RF/) в ближайшее время будет принимать меры.

По словам председателя совета директоров "Бест-Новострой" Ирины Доброхотовой, до трети ипотечных сделок приходится на программы субсидирования ставки застройщиками – иногда практически до 0%.

"Потенциальное прекращение выдачи кредитов с ультранизкими ставками может повлиять на спрос при покупке недвижимости в столице, потому что за ее пределами околонулевые ставки встречаются не так часто", - сказала она.

Управляющий партнер компании "Метриум" [Надежда Коркка](https://realty.ria.ru/person_nadezhda-korkka/) в свою очередь отметила, что ипотека с околонулевыми ставками работает в большей степени на привлечение внимания клиента к проекту. Сами покупатели, по ее словам, понимают, что для обслуживания такой ставки застройщики повышают цену квартиры. "Поэтому запрет на нулевую ипотеку не обвалит продажи, но усложнит конкуренцию среди застройщиков за клиентов", - сказала она.

Что касается текущих сделок между застройщиками, заемщиками и банками, все будет зависеть от стадии их договоренностей, продолжила Коркка. "Если ипотека уже одобрена и зарегистрирована, то изменение ее условий невозможно. Однако пока еще неоформленные на бумаге соглашения могут и не состояться", - подытожила она.

В последнее время ряд работающих в московском регионе застройщиков предлагает клиентам субсидированную ставку по ипотеке вплоть до 0,1%. Такие предложения есть у компаний [ПИК](https://realty.ria.ru/organization_GK_PIK_2/), "А101", " [Гранель](https://realty.ria.ru/organization_Granel/)", "Самолет", "Инград" и других. РИА Недвижимость не располагает комментариями представителей этих компаний.

# 16.09.22 СГ. Сбербанк снизил первый взнос по ипотеке на вторичное жилье

Сбербанк снизил первоначальный взнос по ипотеке на вторичное жилье с 15% до 10%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

По словам первого заместителя председателя правления Сбербанка Кирилла Царёва, очередное снижение первоначального взноса позволит еще большему числу людей быстрее решить жилищный вопрос, ведь теперь для оформления кредита достаточно иметь в полтора раза меньше собственных средств. «Ипотека на вторичное жилье одна из самых популярных в банке», - подчеркнул он.

В августе 2022 года на вторичное жилье банк выдал 53,9 тыс. ипотечных кредитов (+45% за месяц) на общую сумму 140,5 млрд рублей (+57% за месяц).

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/sberbank-umenshil-pervonachalnyy-vznos-po-ipoteke-dlya-samozanyatykh/), что Сбербанк снизил минимальный размер первоначального взноса по ипотеке для самозанятых с 30 до 15% от стоимости жилья.

# 21.09.22 СГ. 15 регионов России не справились с завершением более 100 проблемных объектов

С начала 2022 года 15 субъектов РФ обратились в Фонд развития территорий с просьбой изменить механизм восстановления 109 объектов на федеральный, хотя изначально планировали самостоятельно восстановить права граждан. Об этом сообщил главный управляющий директор [Фонда развития территорий](https://stroygaz.ru/news/dwelling/obem-vyplat-dolshchikam-napryamuyu-cherez-fond-razvitiya-territoriy-prevysil-odin-milliard-/) Константин Тимофеев.

По его словам, за весь 2021 год регионы России обратились с такими ходатайствами в Фонд по 104 проблемным объектам. «Большинство объектов, которые регионы заявили в Фонд в этом году для смены механизмов, находятся в работе уже много лет. Это говорит о том, что либо вопрос изначально был недостаточно проработан, либо субъект до последнего надеялся решить вопрос своими силами», — отметил глава Фонда.

Константин Тимофеев рассказал, что на данный момент в реестре проблемных объектов находится более 600 долгостроев, которые должны быть завершены силами субъектов РФ. При этом для решения проблемы дольщиков свыше 200 объектов в «дорожных картах» 30 регионов указан предельно допустимый срок – декабрь 2023 года.

«Мы неоднократно подчеркиваем нашим коллегам в регионах, что дальнейшая корректировка сроков в “дорожных картах” недопустима, поскольку может привести к риску неисполнения мероприятий по защите прав граждан до конца 2023 года», — отметил глава Фонда, добавив, что только за второй квартал текущего года субъекты РФ увеличили сроки по 176 долгостроям из своих планов-графиков.

Константин Тимофеев напомнил, что для рассмотрения проблемного объекта Наблюдательным советом Фонда развития территорий требуется полный комплект документов, сбор, формирование и подготовка которого занимает в среднем от полугода. «В связи с этим новые ходатайства о пересмотре механизмов с региональных на федеральные, начиная с 1 октября 2022 года, Фонд будет принимать в работу только после согласования на уровне правительства РФ», — отметил Константин Тимофеев.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/za-leto-v-rossii-startovali-raboty-na-42-problemnykh-obektakh/), что за лето 2022 года с применением федеральных механизмов в 14 регионах России приступили к активному строительству на 42 проблемных объектах.

# 21.09.22 СГ. ВТБ снизил первый взнос по ипотеке до 10%

ВТБ снизил первоначальный взнос по ипотеке до 10%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что минимальный первый взнос доступен как при покупке квартир, так и апартаментов.

Получить жилищный кредит можно на срок до 30 лет в сумме до 60 млн рублей. Улучшенные условия по ипотеке действуют до 31 декабря.

Вице-президент, заместитель руководитель департамента розничного бизнеса ВТБ Евгений Дячкин отметил, что раунд смягчения денежно-кредитной политики регулятора завершается, поэтому на первый план выходят неценовые параметры, которые также очень важны для заемщиков. «ВТБ ранее снизил до 15% первый взнос по ипотеке на первичное жилье, а сегодня уменьшает до 10% «порог входа» при покупке «вторички». При этом мы внимательно следим за уровнем кредитной нагрузки заемщиков и не собираемся применять практику выдачи кредитов с первым взносом ниже 10%», - прокомментировал он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/vtb-rasprostranil-dalnevostochnuyu-ipoteku-na-vrachey-i-uchiteley-/), что ВТБ распространил «дальневосточную» ипотеку на врачей и учителей.

# 16.09.22 За-Строй. Ожидаемых полпроцента

Банк России в шестой раз подряд снизил ключевую ставку – до 7,5% годовых

Совет директоров Центрального банка РФ сегодня 16 сентября 2022 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 базовых пунктов, до 7,5 процента годовых. Текущие темпы прироста потребительских цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции, объяснил своё решение мегарегулятор.

Большинство аналитиков ожидали такого решения, отмечая ускорение роста инфляционных ожиданий и необходимость стимулировать экономику.

По данным ЦБ, инфляционные ожидания россиян на ближайшие 12 месяцев выросли в августе до 12%, а в сентябре увеличились ещё на половину процентного пункта, до 12,5%. При этом, по данным Росстата, в августе в нашей стране третий месяц подряд фиксировали дефляцию.

Ключевая ставка – минимальный процент, под который ЦБ выдаёт кредиты коммерческим банкам на неделю и под который готов принимать средства на депозиты. Её размер влияет на уровень инфляции.

В начале 2022 года показатель был на уровне 9,5% годовых. В конце февраля на фоне ужесточения санкций и возросшей волатильности на финансовом рынке Банк России экстренно поднял ставку сразу до 20% годовых, что стабилизировало ситуацию с вкладами и не позволило раскрутиться инфляционной спирали. Уже в конце апреля регулятор снизил показатель до 14%, а затем постепенно довёл его до 8% годовых.

# 19.09.22 ЕРЗ. За упущения с информацией о возводимых объектах в ЕИСЖС ФРТ заблокировал продажи 339 застройщикам

Количество таких блокировок снизилось почти вдвое за последние неполных три года, отмечают в руководстве Фонда, связывая эту тенденцию с улучшением дисциплины среди девелоперов.

В пресс-службе Фонда развития территорий ([ФРТ](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/)), призванного обеспечивать соблюдение застройщиками прав дольщиков и предупреждение долгостроев в соответствии с [214-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) и [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/), [напомнили](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/148482/), что за этой госструктурой на законодательном уровне закреплена функция мониторинга застройщиков на предмет правильного составления проектной документации, отсутствия девелоперов в реестрах недобросовестных поставщиков и участников аукциона и т.д.

Соответствующую отчетную информацию застройщики обязаны [размещать](https://erzrf.ru/news/kakuyu-informatsiyu-teper-obyazany-razmeshchat-v-yeiszhs-zastroyshchiki-mnogokvartirnykh-domov?search=%D0%B5%D0%B8%D1%81%D0%B6%D1%81) в [ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/). За несоблюдение данного требования ФРТ может заблокировать продажи объектов застройщика.

Согласно данным Фонда, сегодня эта мера применена в отношении 731 домов, которые строят 339 девелоперов. Это почти вдвое меньше, чем в начале 2020 года (1 343 дома и 583 застройщика соответственно).

По словам генерального директора ФРТ **Константина Тимофеева** (на фото), такая динамика объясняется тем, что за неполные три года отчетная дисциплина среди представителей девелоперского бизнеса значительно улучшилась.

Тем не менее, уточнил Тимофеев, по результатам последнего мониторинга застройщиков на предмет соблюдения обязательных требований законодательства о долевом строительстве сотрудники ФРТ направили уведомления о необходимости устранения нарушений в адрес 862 девелоперских компаний.

«После предписаний со стороны Фонда 248 застройщиков своевременно устранили допущенные нарушения, еще 275 девелоперов по 582 объектам сделали это только после того, как мы вынуждены были заблокировать их продажи», — [сообщил](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/148482/) глава ФРТ.

Он пояснил, что, если застройщик не размещает или не обновляет данные в ЕИСЖС, то ему направляется уведомление о необходимости устранить нарушение в 20-дневный срок, после чего Фонд вправе заблокировать продажи по объекту во избежание появления новых обманутых дольщиков.

# 20.09.22 ЕРЗ. C 1 декабря ЦБ ужесточает выдачу ипотеки на новостройки

С этой даты Банк России установил надбавку к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях, предоставленным на финансирование по ДДУ, с первоначальным взносом не выше 10%.

«Величина надбавки составляет 2,0 вне зависимости от значения показателя долговой нагрузки заемщика (ПДН). Мера направлена на ограничение практик предоставления кредитов на ДДУ с низким первоначальным взносом», — [уточнили](https://www.cbr.ru/press/pr/?file=19092022_142000RISKWEIGHTS19092022_132324.htm) в пресс-службе регулятора.

В официальном сообщении на сайте ЦБ также поясняется, что решение об ужесточении требований к рисковым кредитам с низким первоначальным взносом, принятое Советом директоров Банка России, обусловлено следующими обстоятельствами:

• в последние месяцы на первичном рынке жилья строительные компании начали активно рекламировать ипотечные программы без первоначального взноса, в том числе в рассрочку;

• при этом исторические данные банков показывают, что заемщики, обращающиеся за кредитом с низким первоначальным взносом, характеризуются повышенным уровнем кредитного риска;

• в соответствии с действующим регулированием при расчете первоначального взноса учитываются только собственные средства заемщика, и не допускается учет заемных средств, рассрочек и (или) комиссий от застройщика, поэтому в случае роста доли кредитов без первоначального взноса в выдачах кредитные портфели банков, по мнению руководства ЦБ, будут более уязвимы к возможным шокам.

В Банке России считают, что принятая мера позволит ограничить практики предоставления кредитов без первоначального взноса и обеспечит рост ипотеки без накопления чрезмерных рисков в банковском секторе.

Напомним, что ранее председатель Банка России **Эльвира Набиуллина** (на фото) [выступила](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-blizkiye-k-nulyu-ipoteki-ot-zastroyshchikov-vvodyat-v-zabluzhdeniye-zayemshchikov--budem-prinimat-mery) против маркетинговой политики застройщиков, нацеленной на привлечение покупателей с помощью предоставления дополнительных скидок к ставке ИЖК от девелопера.

Она пообещала принять меры против такой практики, которая, по ее словам, вводит в заблуждение покупателей жилья, поскольку застройщики, по ее словам, с лихвой компенсируют низкую процентную ставку повышением стоимости продаваемых квартир. Как и предполагал портал ЕРЗ.РФ, одной из таких мер стало повышение регулятором коэффициента риска.

Не исключено, что обещанные главой ЦБ меры также приведут в той или иной степени к ужесточениям условий выдачи ипотеки на объекты долевого строительства.

**СПРАВКА**

*С 1 марта 2022 года для поддержки банков и содействия финансированию жилищного строительства Банк России отменил все надбавки по кредитам на ДДУ. При этом по ипотечным жилищным кредитам на приобретение готового жилья с первоначальным взносом менее 10% продолжила применяться «ограничительная» макропруденциальная надбавка в размере 2,0.*

*В течение II квартала текущего года банки практически не предоставляли кредиты на ДДУ с первоначальным взносом менее 10% (доля таких в указанный период составила 0,3% — почти в 9 раз меньше, чем в I квартале).*

# 20.09.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ улучшает условия по льготной ипотеке на самостоятельное строительство частного дома

С 21 сентября в рамках данного продукта кредит можно будет взять по базовой ставке 6,3% вместо нынешних 7% (при условии подтверждении дохода с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ), [сообщили](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-uluchshaet-i-rasshiryaet-usloviya-po-ipoteke-na-izhs-svoimi-silami-/) в пресс-службе кредитной организации.

Максимальная сумма льготной ипотеки на ИЖС своими силами от Банка ДОМ.РФ составляет 12 млн руб. для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга, Ленинградской области и 6 млн руб. — для других субъектов РФ. Заявка подается в отделении банка или в режиме [онлайн](https://domrfbank.ru/mortgage/#mortgage_callback).

В сообщении также уточняется, что кредит по сниженной ставке смогут взять не только граждане, собирающиеся возводить дом собственными силами, но и те, кто намерен использовать для этой цели домокомплекты заводского изготовления.

При этом в последнем случае кредитные средства можно будет получить сразу в полном объеме. При остальных вариантах деньги поступают в форме кредитной линии, то есть каждый транш перечисляется на отдельный этап строительства после подтверждения завершения работ по предыдущему этапу.

Заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков** (на фото ниже) напомнил, что домокомплекты для ИЖС производятся индустриальным способом и собираются на участке по принципу конструктора в кратчайшие сроки — от двух месяцев до полугода.

«Это очень важно с точки зрения соблюдения условий по льготной программе, ведь строительство и оформление собственности должны занять не больше года», — [отметил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-uluchshaet-i-rasshiryaet-usloviya-po-ipoteke-na-izhs-svoimi-silami-/) Косяков.

По его оценке, около 20% клиентов Банка ДОМ.РФ рассматривают строительство частного дома с использованием заводских домокомплектов, а воспользоваться снижением базовой ставки в рамках профильной ипотеки смогут 50% таких клиентов.

# 20.09.22 ЕРЗ. Эксперт: ужесточение ЦБ требований к ипотеке не коснется госпрограмм льготного кредитования

Главный эксперт компании [«Русипотека»](http://rusipoteka.ru/) Сергей Гордейко [прокомментировал](https://tass.ru/nedvizhimost/15799513) ТАСС недавнее [решение](https://erzrf.ru/news/c-1-dekabrya-tsb-uzhestochayet-vydachu-ipoteki-na-novostroyki?search=%D1%86%D0%B1) Банка России установить с 1 декабря надбавку 2,0 к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях с низким первоначальным взносом (не выше 10%), предоставленным на финансирование по ДДУ.

По словам аналитика, ужесточая требования к ипотеке с низким первоначальным взносом, регулятор решил действовать превентивно, вероятно, предвидя рост спроса на такие кредиты в будущем.

Тем не менее, новые правила не коснутся госпрограмм субсидирования льготной ставки ИЖК («Льготная ипотека на новостройки» под 7%, «Семейная ипотека» под 6%, «Сельская ипотека» под 3%, «Дальневосточная ипотека» под 2% и др.), кредиты в рамках которых выдаются со взносом от 15%, подчеркнул **Сергей Гордейко**.

Он также заметил, что теперь, с учетом вышеуказанного решения ЦБ, небольшие банки в РФ, у которых меньше запаса прочности, вообще не смогут выдавать ипотеку с низким первоначальным взносом, что снизит риски всей ипотечной системы в целом.

К слову, так же считают и в руководстве ЦБ.

Гордейко отметил, что ЦБ традиционно проводит жесткую политику по отношению к ипотеке с низким первоначальным взносом.

По его словам, это соответствует общемировой практике, согласно которой, наиболее надежными являются кредиты с первоначальным взносом от 30—40%.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/c-1-dekabrya-tsb-uzhestochayet-vydachu-ipoteki-na-novostroyki?search=%D1%86%D0%B1) портал ЕРЗ.РФ одной из причин, побудивших ЦБ повысить коэффициенты риска для кредитов на ДДУ, стал тот факт, что в последние месяцы на рынке новостроек девелоперы начали активно рекламировать ипотечные продукты без первоначального взноса, в том числе в рассрочку.

Подобная практика, по оценке руководства Банка России, делает кредитные портфели банков более уязвимыми к возможным шокам от дефолта, поскольку, согласно действующим правилам, при расчете первоначального взноса учитываются только собственные средства заемщика и не допускается учет заемных средств, рассрочек и (или) комиссий от застройщика.

 Как ранее отмечал портал ЕРЗ.РФ, председателя Банка России **Эльвиру Набиуллину** также встревожила маркетинговая политика застройщиков, нацеленная на привлечение покупателей с помощью предоставления дополнительных скидок к ставке ИЖК (от девелопера), и тем самым, фактически, повышающая цену продаваемого жилья.

Глава ЦБ [пообещала](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-blizkiye-k-nulyu-ipoteki-ot-zastroyshchikov-vvodyat-v-zabluzhdeniye-zayemshchikov--budem-prinimat-mery) принять меры против подобной практики. Последние, вероятно, также будут означать ужесточение условий выдачи ипотечных кредитов на ДДУ вне льготных госпрограмм.

# 21.09.22 ЕРЗ. Российские банки поддерживают меры ЦБ по ужесточению требований к ипотеке с низким первоначальным взносом

Об этом заявили [опрошенные](https://realty.ria.ru/20220920/vznos-1818164417.html) РИА Недвижимость представители ряда крупных финансово-кредитных организаций.

Напомним, что речь идет о недавнем решении Банка России [установить](https://erzrf.ru/news/c-1-dekabrya-tsb-uzhestochayet-vydachu-ipoteki-na-novostroyki?search=%D1%86%D0%B1) с 1 декабря надбавку 2,0 к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях с низким первоначальным взносом (не выше 10%), предоставляемым на приобретение жилья в новостройках из числа объектов долевого строительства.

В Сбере считают эту меру правильной, поскольку она позволит минимизировать количество кредитов на новостройки и более пристально рассматривать этот сегмент рынка банками, заявили в крупнейшем банке страны с госучастием.

Аналогичный ответ дали и в ВТБ, втором крупнейшем российском банке с госучастием.

В Новикомбанке отметили, что понимают обеспокоенность регулятора на фоне роста количества рекламы ипотеки без первого взноса в рамках совместных программ застройщиков и банков.

«Наличие первоначального взноса обязательно с точки зрения снижения нагрузки на клиента, подтверждения его намерений и способности планирования бюджет», — подчеркнули представители Банка Зенит.

Первый зампред правления Совкомбанка **Сергей Хотимский** отметил, что в этом банке считают инициативу ЦБ своевременной, поскольку она способствует «повышению устойчивости банковской системы и снижению рисков массовых дефолтов».

Директор департамента ипотечных продуктов и цифрового бизнеса «Росбанк Дом» **Вадим Мамонов** предположил, что после введения меры в декабре этого года стоит ожидать сокращения числа предоставляемых кредитов на договоры участия в долевом строительстве (ДДУ) с низким первым взносом.

По его мнению, спрос потенциальных заемщиков будет переориентирован на [госпрограммы](https://erzrf.ru/news/ekspert-uzhestocheniye-tsb-trebovaniy-k-ipoteke-ne-kosnetsya-gosprogramm-lgotnogo-kreditovaniya?search=%D1%86%D0%B1) с субсидируемой льготной ставкой, ориентированные на приобретение жилья в новостройках и ИЖС («Льготная», «Семейная», «Сельская» ипотека, «Ипотека для IT-специалистов» и др.).

Эксперт БКС «Мир инвестиций» **Евгений Миронюк** считает, что регулятор вряд ли пойдет на полный запрет ипотеки без первого взноса. По его мнению, данный вопрос «не находится в поле обсуждения ЦБ».

Однако если ужесточение условий выдачи кредитов с низким первоначальным взносом все же будет введено, то эта мера только ухудшит платежеспособность многих заемщиков, так как вынудит их брать кредит на первый взнос, предположил эксперт.

# 19.09.22 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Фонд развития территорий ввёл в эксплуатацию седьмой по счету дом в подмосковном ЖК «Митино О2»

Фонд развития территорий ввёл в эксплуатацию ещё один, седьмой по счету многоквартирный дом в жилом комплексе «Митино О2» в г. о. Красногорск. Об этом сообщил председатель наблюдательного совета фонда, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Разрешение на ввод в эксплуатацию дома №9 в ЖК «Митино О2» выдано Министерством жилищной политики Московской области 19 сентября 2022 года. «Почти 3 тысячи человек приобрели квартиры в этом жилом комплексе у бывшего застройщика ГК «Урбан групп». Их права будут восстановлены в полном объёме. В рамках взятых на себя обязательств Фонд развития территорий уже завершил в «Митино О2» строительство семи многоквартирных домов, магистральных сетей и головных инженерных сооружений.

В работе ещё два дома, детский сад и школа», – подчеркнул Марат Хуснуллин. Общая площадь квартир во введённом в эксплуатацию доме №9 составляет почти 18 тыс. кв. м, в здании также расположены 141 кладовая и 166 машино-мест.

«Свои долгожданные квартиры в доме №9 получат 226 пострадавших дольщиков, их права будут восстановлены, – сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев. – По двум оставшимся в работе домам ведётся активное строительство, в нём задействованы порядка 1,5 тысячи человек».

В частности, по словам Константина Тимофеева, в строящемся корпусе №7 ЖК «Митино О2» активно ведётся остекление, фасадные, кровельные работы, отделка мест общего пользования. В доме №14 практически завершены монтаж кровли, остекление и отделка фасадов, продолжается отделка мест общего пользования и инженерные работы. По обоим объектам также выполняется благоустройство прилегающей территории. Плановый срок завершения строительства – IV квартал 2022 года, после чего 770 дольщиков этих двух корпусов получат свои квартиры.

# 21.09.22 ПСК РФ. Константин Тимофеев: регионы ввели в эксплуатацию 103 долгостроя с начала года

С января 2022 года силами регионов в России были достроены и введены в эксплуатацию 103 проблемных объекта, благодаря чему 10,4 тысячи граждан смогут получить или уже получили квартиры. Об этом сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«Для восстановления прав пострадавших дольщиков субъекты вправе воспользоваться различными механизмами – предоставить гражданам компенсационное жилье, выплатить компенсации либо завершить строительство объекта с привлечением инвестора, – пояснил Константин Тимофеев. – В I квартале этого года субъектами введено в эксплуатацию 36 домов, во II квартале – 41, а за неполный III квартал – еще 26 объектов», - главный управляющий директор Фонда развития территорий.

Самый крупный объект из достроенных в III квартале с применением региональных механизмов – это дом в микрорайоне «Елецкий» на 513 дольщиков в Липецке.

В целом же в домах, введенных субъектами с начала года, квартиры в общей сложности получат 10,4 тыс. дольщиков. Эти объекты расположены в Липецкой, Кировской, Саратовской, Ростовской, Ивановской, Волгоградской областях, Башкортостане, Севастополе, Красноярском, Краснодарском и Ставропольском краях, а также Ханты-Мансийском округе.

Константин Тимофеев также сообщил, что в настоящее время в ЕРПО остаются 676 объектов, по которым права граждан должны быть восстановлены силами субъектов.

# 23.09.22 За-Строй. Продлить нельзя отменять

Что-то не так с льготной ипотекой… Как она искажает российский рынок недвижимости и почему её не хотят продлевать

Спору нет: ипотека была и остаётся одним из самых мощных драйверов рынка недвижимости. На сегодняшний день в России доступно множество разнообразных ипотечных программ, часть из которых относится к льготным, так как субсидируется государством или застройщиками. Такая поддержка покупательского спроса хорошо работает в моменте «здесь и сейчас», а вот в долгосрочной перспективе льготная ипотека искажает рынок и создаёт дополнительные проблемы.

Разнообразие возможностей

То, что сегодня в России, прежде всего, понимается под «льготной ипотекой», появилось еще в апреле 2020 года. В тогдашний период пандемии коронавируса государство решило поддержать строительную сферу и покупателей недвижимости, введя льготную ипотечную ставку на квартиры в новостройках.

Программу должны были свернуть ещё в ноябре 2020, однако с тех пор продлевали уже трижды. При этом менялась и ставка по кредиту: её минимальное значение составляло 6,5% при запуске программы, а максимальное – 12% в марте нынешнего года. Очередное изменение показателя произошло в минувшем июне, так что сейчас ставка зафиксирована на уровне 7%.

Достаточно велика и сумма кредита, которую можно взять в рамках льготной ипотеки. Для столичных регионов, Москвы и Санкт-Петербурга, она составляет 12 миллионов рублей, а для всех остальных – 6 миллионов.

В дополнении к этому, из федерального бюджета выделяются средства и на другие программы ипотеки: семейную (6%), для специалистов сферы IT (5%), сельскую (3%) и дальневосточную (2%). Решение о продлении последней до 2030 года было принято на состоявшемся в начале сентября Восточном экономическом форуме.

Однако при покупке жилья помощь оказывает не только государство. В последнее время, большую популярность снискала и так называемая субсидированная ипотека от застройщиков, которую некоторые специалисты также относят к категории льготных. Её суть заключается в том, что девелопер предоставляет крайне низкую ставку по кредиту (вплоть до 0,1%) и самостоятельно выплачивает банку разницу со стандартной ставкой.

Сворачиваем лавочку?

При этом, всё больше чиновников и экспертов строительной сферы и рынка недвижимости начинают лоббировать отмену или ограничение льготной ипотеки, а также субсидированных программ от застройщиков. Специалисты обращают внимание на то, что эти меры действительно справляются со своей задачей, поддерживая сферу в наиболее тяжелые периоды. Но со временем существующие льготные условия становятся препятствием на пути естественного восстановления рынка и мешают ему приходить в норму самостоятельно.

Кроме того, щедрые субсидии на покупку жилья искажают ситуацию на рынке. Дешёвая ипотека на новостройки создаёт ажиотаж в сегменте, в результате чего ценник на недвижимость быстро растёт (только за последний год стоимость квадратного метра на первичном рынке увеличилась почти на 30%). Это, в свою очередь, провоцирует разрыв с вторичным рынком и его стагнацию (рост цен на вторичное жильё за 2021 год составил всего 18%). Итогом становится существенный разрыв цен между первичным и вторичным сегментами и снижение покупательской способности – всё меньше людей могут себе позволить продать квартиру в старом фонде и купить что-то равнозначное в новостройке даже с помощью ипотеки. Таким образом, строительные компании снова оказываются в зоне риска.

В таком ключе, например, рассуждает аудитор Счётной палаты РФ Наталья Трунова:

Раньше было так: люди продавали квартиру в старом фонде, брали новую, разницу оплачивали за счёт ипотеки. Сейчас для определённых групп населения это, действительно, становится невозможным. Мы видим, что сейчас цены на первичном рынке уже стагнируют, однако сильного снижения ожидать не приходится, если не будет специальной работы со стороны государства.

Нужно ловить момент

Пока что разговоры об отмене льготной ипотеки всё же остаются только разговорами, а некоторые чиновники и вовсе предлагают продлевать действие программы. Так, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин считает, что льготная ипотека остаётся мощным стимулом для ритмичной работы стройкомплекса и решения жилищных проблем населения. Он также напомнил, что одной из ключевых задач строительной отрасли до 2030 года является ввод 120-ти миллионов квадратных метров жилья ежегодно:

Для того, чтобы это реализовалось, застройщикам нужен гарантированный спрос. Без льготных ипотечных программ выполнить эту задачу будет сложно.

Схожим образом, по всей видимости, пока мыслят и в российском Правительстве. На минувшем заседании Кабмина его председатель Михаил Мишустин сообщил о том, что в ближайшее время на поддержку льготных ипотечных программ будет дополнительно выделено 56 миллиардов рублей:

Правительство по поручению Президента продолжает системно поддерживать льготную ипотеку. Выделяет ресурсы на реализацию профильных программ, в том числе в связи со снижением ставки до 7-ми процентов годовых. Большая часть из них пойдёт на финансирование льготной программы. Свыше 16,5 миллиарда рублей – на семейную и почти 5 миллиардов – на дальневосточную.

Похоже, тем, кто планирует приобретать жильё в ипотеку, сейчас нужно ловить момент, пока государство не забрало «льготный» костыль, на который уже привыкли опираться все участники рынка недвижимости.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 21.09.22 СГ. Антон Глушков: аудитория Каталога импортозамещения составит около 400 тысяч пользователей

Каталог импортозамещения – электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств, насчитывает уже более 1600 позиций. Такие данные привел президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на межведомственной научно-практической конференции «Импортозамещение материалов, оборудования и технологий в области общегражданского и транспортного строительства» в Москве.

«Сейчас в Каталоге уже более 1600 позиций, из них 1439 с уже подобранными аналогами. Принцип работы его в том, что любое заинтересованное лицо может подать заявку на добавление строительного материала или оборудования, либо запросить поиск аналога импортной продукции», - сказал Антон Глушков.

Как сообщает пресс-служба НОСТРОЙ, Антон Глушков назвал главные преимущества использования Каталога. Одно из них - широкая востребованность. По оценкам НОСТРОЙ, потенциальная аудитория сервиса – до 400 тыс. пользователей: речь идет, прежде всего, о компаниях в сфере строительства и проектирования.

Также ключевым плюсом сервиса является возможность сократить сроки строительства за счет сведения к минимуму дополнительных согласований с Главгосэкспертизой России, а в некоторых случаях вообще обойтись без них, поскольку аналогичность строительного ресурса в этом случае будет подтверждаться Каталогом автоматически.

Кроме того, [по словам Антона Глушкова](https://stroygaz.ru/publication/regulation/napravleniya-optimizatsii-rossiyskiy-stroykompleks-v-poiskakh-novykh-tochek-rosta/), выбор через Каталог материалов-аналогов и оборудования, произведенных в России, сводит к минимуму риски при их использовании.

# 16.09.22 АНСБ. СПК в строительстве утвердит тарифы на экзамен по НОК

СПК в строительстве намерен разработать и ввести в обязательном порядке унифицированную методику расчета стоимости проведения экзаменов в рамках независимой оценки квалификации (НОК) строителей.

«Цена должна быть приблизительно для всех одинакова», — цитирует председателя СПК в строительстве Александра Ишина портал «Правда о СРО». Такое заявление А.Ишин сделал в ходе рабочего совещания руководителей ЦОК, состоявшегося 15 сентября 2022 года на базе Национального объединения строителей.

Согласно проведенной СПК предварительной оценке, фактические затраты на организацию проведения экзамена для специалистов НРС составляют от 13 до 15 тысяч рублей. В неё входит аренда помещений, оплата услуг экспертов центров оценки квалификации (ЦОК), оплата услуг оператора ПО для проведения экзамена и другие затраты. Поэтому на начальном этапе введения обязательной НОК для специалистов НРС, СПК предлагает ориентироваться на Москву, где затраты на экзамен без учета налогов составляют порядка 14 тысяч рублей.

Большинство участников совещания поддержали это предложение тем более, что проведенный ЦОКами расчет затрат на проведение НОК будет утверждаться СПК.

Предварительные расчеты региональных ЦОК по себестоимости проведения экзаменов колебались от 5 до 25 тысяч рублей, однако, при этих расчетах центры учитывали региональный прогноз по возможному количеству заявок на прохождение экзамена. Очевидно, что затраты от региона к региону из-за арендных ставок и регионального уровня зарплат экспертов могут несколько отличаться, но при запуске обязательной НОК руководителей ЦОК в строительстве призвали воздержаться как от демпинга, так и от необоснованного завышения стоимости проведения экзаменов.

Согласно данным СПК, в настоящее время правом на проведение НОК специалистов по организации строительства (специалистов НРС) обладают 34 ЦОКа. 9 из них расположены в Москве, 4 – в Санкт-Петербурге.

Напомним, что обязательная оценка квалификации включенных в НРС специалистов по организации строительства [введена с 1 сентября 2022 года](https://pravdaosro.ru/news/opublikovan-prikaz-o-perenose-srokov/). Согласно новым требованиям, специалисты со стажем менее 10 лет, претендующие на включение в Национальный реестр специалистов, теперь должны в обязательном порядке сдавать экзамен по независимой оценке квалификации. Специалисты со стажем 10 лет и более при включении в НРС обязаны подтвердить свою квалификацию в рамках НОК через год после включения в НРС. Члены НРС, у которых истекает срок действия документов о повышении квалификации, которой теперь просто не существует, обязаны подтверждать свою квалификацию также посредством НОК.

Подробнее о процедурах и организации НОК можно прочитать по ссылке: <http://www.ancb.ru/publication/read/13636>

Как сообщил АНСБ председатель СПК Александр Ишин, вся процедура организации и прохождения независимой оценки квалификации регулируется соответствующим федеральным законодательством, требованиями Национального агентства по развитию квалификаций и Роструда. Например, требование о наличии не менее двух квалифицированных экспертов, состоящих в штате данного ЦОКа, при проведении экзамена обязательно для всех отраслей, и никто не будет делать исключения для строителей, как того требуют некоторые руководители СРО. Более того, если процедура организации экзамена будет нарушена, т.е. количество экспертов будет менее обязательного числа, количество видеокамер и их направление не обеспечат визуальное наблюдение за ходом экзамена и т.д., СПК вправе отменить результаты такого экзамена, а сам ЦОК или Экзаменационную площадку просто закрыть.

Александр Ишин также обратил внимание всех потенциальных участников НОК, что на сайте НОСТРОЙ есть возможность неоднократно пройти тестовый экзамен НОК и таким образом подготовиться к реальной сдаче НОК. При этом СПК не намерен выкладывать вопросы, которые подготовлены для независимой оценки квалификации, в открытый доступ, поскольку это может спровоцировать фальсификацию результатов НОК.

Отметим, что самые первые экзамены по НОК, которые уже прошли в августе-сентябре, по информации АНСБ, дали примерно 50% положительных результатов. То есть, каждый второй специалист, отвечающий за организацию строительства и подписывающий ключевые документы в ходе строительства, не смог подтвердить свою квалификацию, которую он обязан иметь на этой должности.

Напомним, что в случае несдачи экзамена по НОК специалист может быть исключен из Национального реестра специалистов, и следующий раз сможет подать туда документы после прохождения независимой оценки квалификации только через два года.

Напомним также, что строительная компания-член СРО обязана иметь в штате двух специалистов, включенных в НРС, – иначе она будет исключена из СРО и, соответственно, не сможет претендовать ни на объекты госзаказа, ни на крупные коммерческие контракты.

# 16.09.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин провёл совещание с координаторами НОПРИЗ по федеральным округам и городу Москве

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/1237Mihail_Posohin_prov%D1%91l_soveschanie_(2).jpg?_=1296238974)

Как сообщили наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков, в минувший вторник, 13 сентября президент НОПРИЗ Михаил Посохин провёл совещание с координаторами Нацобъединения по федеральным округам и городу Москве.

Участие от НОПРИЗ в совещании приняли руководитель Аппарата Алексей Кожуховский, его заместители Алексей Швецов, Игорь Владимиров и Надежда Прокопьева, директор департамента по взаимодействию со СРО, мониторингу деятельности СРО, реестра и архива, руководитель управления по ведению Национального реестра специалистов Михаил Горюнов, директор департамента правового обеспечения Александр Рожков, директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Сергей Павленко, руководитель управления реестра и архива Валерий Егиазарян, главный бухгалтер Виктор Рунге.

Господин Посохин обозначил к обсуждению актуальные для профессионального сообщества темы и вопросы, которые, в том числе, возникали в ходе последних профильных региональных мероприятий – «Зодчество в Сибири» и Сибирского строительного форума в Сибири, семинара НОПРИЗ для руководителей СРО в Санкт-Петербурге, а также круглых столов и форумов, организованных в Москве для представителей СРО в области инженерных изысканий и проектирования.

О формировании выписки из Единого реестра членов СРО и предстоящих изменениях в регламент ведения реестра, основанных на предложениях представителей СРО и Ревизионной комиссии НОПРИЗ, доложил Алексей Кожуховский.

Михаил Посохин поручил координаторам провести совещание с руководителями СРО по данному вопросу и, в случае возникновения дополнительных предложений по ведению Единого реестра членов и содержанию формы выписки, в срок до 15 сентября 2022 года направить их в Аппарат НОПРИЗ.

О доступности прохождения независимой оценки квалификации доложила Надежда Прокопьева. Она подробно рассказала о количестве Центров оценки квалификации и экзаменационных площадках, организованных во всех федеральных округах, отметив перспективные планы развития в данном направлении. В настоящее время в сфере архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий действуют 62 площадки для прохождения профессионального экзамена, из них 27 ЦОКов и 35 экзаменационных центров. В ближайшее время планируется создание экзаменационных центров в Тюмени, Калининграде, Самаре, Иркутске, Краснодаре, Чебоксарах и открытие новых центров оценки квалификации.  
  
Михаил Посохин обратил внимание на необходимость сконцентрировать усилия на создании дополнительных мест для проведения независимой оценки квалификации в тех субъектах Российской Федерации, где на сегодняшний день отсутствуют ЦОКи и экзаменационные центры и поручил координаторам проработать данный вопрос в кратчайшие сроки.

С докладом о проведённой работе по сокращению избыточных требований и процедур инвестиционно-строительного цикла выступил Игорь Владимиров. По поручению аппарата Правительства Российской Федерации и Минстроя России НОПРИЗ совместно с НОСТРОЙ был проведён мониторинг и анализ случаев предъявления избыточных требований ОГВ на основе предоставленных сведений от саморегулируемых организаций. Анализ проводится с целью выявления необходимости внесения изменений в Перечень документов, мероприятий, согласований, осуществляемых при реализации проектов по строительству на его различных этапах, в том числе на этапе выполнения инженерных изысканий и осуществления архитектурно-строительного проектирования, утверждённый постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2021 года № 2490.

НОПРИЗ направил запрос координаторам, в саморегулируемые организации и их членам. Также были организованы онлайн-опросы. В период с 10 августа по 6 сентября 2022 года по данным обоих Нацобъединений (НОПРИЗ и НОСТРОЙ) информация поступила только от 76-ти членов СРО, пять из которых указали на факты предъявления избыточных требований. Объективно избыточным можно считать одно из представленных пяти.

Господин Посохин указал на важность выявления и классификации избыточных требований ОГВ при осуществлении работ на этапах строительно-инвестиционного цикла объекта капитального строительства и рекомендовал координаторам, руководителям СРО и их членам отнестись к данной работе более внимательно и вести ее на постоянной основе.

# 20.09.22 НОСТРОЙ Новости. Первые центры оценки квалификации в строительстве начали работу в 29 регионах России

Специалисты в области строительства теперь могут подтвердить свою квалификацию на отраслевом уровне на 47 экзаменационных площадках, которые расположены в 29 субъектах Российской Федерации. Они начали свою работу в среду, 21 сентября, что стало очередным шагом в системной работе по развитию сети центров оценки квалификации (ЦОК), которая ведется последние шесть лет.

Сегодня практически во всех субъектах Российской Федерации создано 37 ЦОК и 64 экзаменационных центров (ЭЦ). Таким образом для прохождения экзамена сформирована 101 площадка и это количество будет увеличено по мере их организации.

Следует отметить, что создание площадок для прохождения специалистами квалификационного экзамена обусловлено, в первую очередь, изменениями в ГрК РФ, принятыми в декабре 2021 года и вступившими в силу с 1 сентября 2022 года. Ими вводится обязательная независимую оценку квалификации (НОК) для тех специалистов строительной отрасли, которые включены в профильные национальные реестры специалистов НОСТРОЙ и НОПРИЗ.

«Необходимость введения НОК в обязательном порядке для реестровых специалистов в области строительства связана, прежде всего, с теми преобразованиями, которые сегодня происходят в системе саморегулирования. На различных экспертных площадках идет активное обсуждение вопроса повышения эффективности института саморегулирования за счет этого инструмента», - сказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

В настоящий момент разработаны все необходимые оценочные средства для проведения экзамена практически по всем рабочим и инженерным специальностям. Для проведения профессионального экзамена Национальным объединением строителей разработан программно-аппаратный комплекс «Независимая оценка квалификации» (ПАК НОК). Уже сегодня соискатели могут пройти [пробное тестирование на ПК](https://nostroy.ru/actual/testirovanie-nok/) или воспользоваться мобильным приложением «Оценка квалификации НОСТРОЙ» , которое доступно для скачивания пользователям смартфонов на различных операционных системах по ссылкам:

<https://play.google.com/store/apps/details?id=ru.djurist.nok.mobile>

и [App Store: Оценка квалификации НОСТРОЙ (apple.com)](https://apps.apple.com/ru/app/%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%84%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8-%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9/id1615299453" \t "_blank).

# 22.09.22 ЗаНоСтрой. Российские изыскатели обсудили пути развития отрасли в ходе своего ежегодного Форума

В столице прошла IV Международная научно-практическая конференция «Российский форум изыскателей». Мероприятие состоялось в конце прошлой недели, 15-16 сентября в здании Московского государственного строительного университета. Его организаторами выступили НОПРИЗ, НИУ МГСУ, АО «НИЦ «Строительство». Также поддержку в проведении оказали Минстрой России, Русское географическое общество, Российское общество по механике грунтов, геотехнике и фундаментостроению, другие ведомства и общественные организации. О ключевых решениях и событиях Форума читайте в материале нашего добровольного московского эксперта.

В этом году конференция впервые проводилась в рамках инициативы «Площадки для взаимодействия науки, бизнеса, государства и общества» Десятилетия науки и технологии.

Изыскательский форум открывало Всероссийское совещание по вопросам развития инженерных изысканий, которое вёл член Совета НОПРИЗ, председатель комитета по инженерным изысканиям Владимир Пасканный. В своём докладе он отметил, что решения о создании крупных производственных предприятий, способных выполнять весь комплекс изыскательских работ, принимались как раз в те моменты истории, когда государство ставило перед собой задачи строительства большого количества промышленных и гражданских объектов, сложных инженерных сооружений и протяжённых линейных объектов.

Инновационность и сложность этих объектов требовала по-настоящему профессионального подхода к изучению природных условий и факторов техногенного воздействия в интересах подготовки рациональных и качественных проектных решений. Большое внимание в такие периоды уделялось также экономному использованию имеющихся инвестиционных ресурсов.  
По оценке господина Пасканного, Россия в настоящее время вступает в очень интересный период своего развития, когда мы вынуждены будем в ускоренном режиме решать точно такие же задачи, которые были решены предыдущими поколениями. Это реиндустриализация, развитие науки и системы образования, укрепление обороноспособности, поддержание высоких темпов экономического роста, повышение благосостояния граждан. Всё это вместе потребует создания на региональном уровне новых междисциплинарных центров инженерного сопровождения строительной деятельности. При этом опыт изыскательских трестов может оказаться весьма полезным и востребованным.

На данном этапе комитет по инженерным изысканиям считает целесообразным способствовать корректировке системы высшего образования в направлении подготовки специалистов для таких центров. Поэтому серия профессиональных стандартов, которые были разработаны на площадке НОПРИЗ, связана с инженерными изысканиями для градостроительной деятельности.

Во второй день работы конференции была проведена Стратегическая сессия «Наука и технологии в инженерных изысканиях. Технологический суверенитет». Её модератором выступил проректор по научной работе НИУ МГСУ Армен Тер-Мартиросян. В своём вступительном слове он констатировал, что условия работы строительной отрасли в настоящее время достаточно сильно изменились. Вектор дальнейшего развития у нас пошёл не в ту сторону и теперь мы либо сами обеспечим себя всем необходимым для строительства, либо мы будем вынуждены откатываться назад в вопросах сроков, безопасности и качества. Поскольку развитие ситуации по второму сценарию неприемлемо, необходимо предпринимать усилия для активизации исследовательской деятельности и укрепления технологического суверенитета.

Всего за два дня работы Форума было проведено 16 тематических секций, три мастер-класса («Место и роль инженерных изысканий в ТИМ» от компании «Кредо-Диалог», «Системы мобильного и воздушного лазерного сканирования АГМ. Технологическая цепочка вывода данных лазерного сканирования» и «Новые возможности программного комплекса EngGeo») и один мастермайнд по теме развития изыскательского бизнеса от компании «Гектар Групп».

Также для участников прошла викторина «Кто хочет стать изыскателем?» и традиционная церемония награждения лучших специалистов отрасли дипломами и нагрудными знаками Национального объединения изыскателей и проектировщиков. Состоялась выставка изыскательского оборудования и специализированного программного обеспечения. Были подведены итоги и награждены победители фотоконкурса «Глазами изыскателя».

# 22.09.22 СГ. НОСТРОЙ предлагает создать единую платформу для внедрения инноваций в строительстве

Необходимо повысить уровень взаимодействия представителей науки, бизнеса и производителей строительных материалов. Такое мнение высказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на пленарном заседании научно-технической конференции «Технологический суверенитет. Строительство и инновации».

«Это можно сделать путем создания электронного сервиса, который объединит участников строительного сообщества, и где за ту или иную разработку будут голосовать все заинтересованные лица», - сказал он.

Среди преимуществ такого подхода президент нацобъединения назвал аккумулирование всей информации об инновациях на одной платформе, отражение реальных потребностей рынка, объединение ресурсов всего стройсообщества и государства, оптимизацию финансирования, исключение дублирования научных тем и разработок, а также практическую апробацию результатов исследований.

В качестве платформы для создания такого сервиса, могут быть использованы возможности нацобъединения.

«В НОСТРОЙ есть большой массив данных о всех контрактах и о всех участниках профессионального рынка проектирования и строительства. Только в систему строительных СРО сейчас входит почти 100 тыс. строительных компаний, а в систему проектирования – 60 тыс. компаний. Это огромный пул, который может быть использован для оценки эффективности тех или иных решений. Мы со своей стороны, как Национальное объединение строителей, готовы сосредоточить на своей площадке реализацию принципа «одного окна», параллельно оказывать консультативную помощь и инжиниринговую поддержку», - сказал Антон Глушков.

# 22.09.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков назвал три главные задачи НОСТРОЙ и рассказал о переменах, которые ждут строительное саморегулирование

Тремя главными задачами Национального объединения строителей его президент Антон Глушков назвал реализацию текущих изменений в законодательство, выстраивание отношений с исполнительной властью на региональном уровне и разработку мер дальнейшего развития системы саморегулирования. Такое заявление прозвучало в ходе развёрнутого [интервью](http://www.ancb.ru/publication/read/13756), которое Антон Николаевич дал сайту АНСБ. А наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска предлагает ознакомиться с основными тезисами материала.

О роли СРО

Опыт 13-ти лет саморегулирования показал, что у нас очень разное восприятие системы саморегулирования как со стороны бизнеса, так и со стороны органов власти. Если говорить в общем, то это система, созданная по профессиональному признаку в целях повышения эффективности работы строительного комплекса Российской Федерации. Но для большинства система СРО воспринимается, исходя исключительно из тех задач и функций, которые прописаны в Градостроительном кодексе, а именно: допуск на рынок и обеспечение ответственности.

Однако со стороны СРО просто выполнять по отношению к члену установленные системой саморегулирования обязательные требования не совсем правильно. Правильнее помочь строительному комплексу в текущей ситуации, а она постоянно меняется, особенно в последнее время. И в этой связи система СРО, как система объединения работодателей, должна разрабатывать некие конструкции, чтобы повысить эффективность работы строительного комплекса в текущих условиях, и очень быстро адаптироваться к ним.

О текущем положении дел в отрасли

Стройка – это зеркало экономики. Если в экономике начинаются турбулентности, то это, безусловно, отражается на инвестиционном цикле и, как следствие, на стройке. Когда мы смотрим показатели по объёмам строительства, вводу жилья, спросу на жильё – на первый взгляд, всё хорошо.

Другое дело, что в дальнейшем нужно очень быстро научиться выявлять те проблемы, с которыми сталкивается отрасль и бизнес, и оперативно на них реагировать. Механизмы у нас наработаны – начиная с займов из компфондов СРО и заканчивая глобальными вещами, связанными со спросом, например, направление денежных средств на выкуп площадей у застройщиков в случае затоваривания рынка.

Об инициативах

Многие инициативы рождаются не в СРО, а в недрах НОСТРОЙ. У системы саморегулирования есть риск превратиться в псевдогосударственную структуру, которая будет действовать исключительно в рамках тех нормативных документов, которые носят обязательный характер. Поэтому я всячески призываю своих коллег на эту стезю не скатываться.

Поэтому, если говорить о дальнейшем развитии системы СРО, оно возможно в выявлении и использовании лучших практик тех СРО, которые имеют опыт взаимоотношения со своими членами и предлагают свои инициативы. НОСТРОЙ эту работу будет всячески пропагандировать и продвигать, рассказывать о коллегах, которые выходят с важными для бизнеса инициативами, и помогать в их реализации.

О обеспечении ответственности

Каких-то существенных механизмов влияния на этот процесс, кроме финансового обеспечения в виде компенсационных фондов, у нас нет. Однако НОСТРОЙ возлагает большую надежду на развитие независимой оценки квалификации, которая позволит перейти от формальных требований к профессиональному уровню сотрудников к фактической оценке их знаний и навыков.

А это ещё один способ повышения ответственности членов СРО за безопасность и качество строительства. Потому что, если компания через своих сотрудников обладает необходимой квалификацией, то различного рода перекосы, связанные с качеством выполняемых работ и услуг, с охраной труда и техникой безопасности, сводятся к минимуму.

О безопасности на стройплощадках

Если смотреть статистику 2022 года по несчастным случаям на стройке и по объёмам выплат из средств компенсационных фондов СРО, то эта статистика позитивная. Мы видим уменьшение числа несчастных случаев, но, к сожалению, вывести какую-то линейную зависимость, что на это напрямую влияет система саморегулирования, как бы нам ни хотелось, пока не получится.

Когда идёт речь об обеспечении ответственности в системе саморегулирования, нужно говорить о реальных механизмах, которые позволяют руководителю компании выполнять функции и сохранять бизнес, извлекать прибыль и не подвергать опасности третьи стороны, которые могут быть как внутри стройки, так и за её пределами.

О первоочередных задачах НОСТРОЙ

В этом году Нацобъединение должно реализовать все те изменения, которые предписаны законодательством. Это формирование и ведение сквозного реестра юридических лиц и их обязательств, включая объекты, которые они строят, а также ведение нового реестра, связанного с независимой оценкой квалификации.

Вторая задача – выстраивание отношений Нацобъединения и СРО с исполнительной властью, и не на федеральном уровне, а на региональном, потому что основное регулирование строительной отрасли относится к функциям муниципалитетов и частично регионов.

Третье – это разработка мер дальнейшего развития системы саморегулирования. В последние полгода эта дискуссия обострилась, обсуждаются ужесточение требований к СРО и к членам СРО. Но однозначно в законодательстве будут прописаны требования к профессиональному участнику рынка.

# 23.09.22 ЗаНоСтрой. Совет НОПРИЗ утвердил дату очередного Съезда, одобрил заключение трёх сделок и решил ряд других важных вопросов

Вчера, 22 сентября под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаила Посохина состоялось заседание Совета НОПРИЗ. Кворум для принятия решений был обеспечен. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

Вопросы, касающиеся проведения XI Всероссийского съезда, представил руководитель Аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский. Совет утвердил дату проведения Съезда 30 ноября 2022 года в гостинице «Редиссон Славянская» и график Окружных конференций, которые состоятся накануне Съезда в ноябре текущего года. Также для вынесения на рассмотрение XI Всероссийского съезда был одобрен проект Регламента его проведения.

Далее господин Кожуховский представил на рассмотрение Совета письмо Минстроя России с предложением принять участие в Международном строительном чемпионате в Казани с 5 по 8 октября 2022 года. Совет принял решение включить в план работы НОПРИЗ участие в чемпионате в статусе партнёра деловой программы.

С докладом об одобрении сделок с заинтересованностью выступил заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Игорь Владимиров. Совет одобрил заключение трёх сделок: с Союзом архитекторов России на оказание услуг по обеспечению НОПРИЗ статуса генерального партнёра фестиваля «Зодчество 2022», с АНО «Агентство оценки и развития профессионального образования» на выполнение работ по разработке «Программы добровольного обучения (для целей подготовки к независимой оценке квалификации) для специалистов по организации инженерных изысканий» и на доработку профессионального стандарта «Специалист в области инженерно-экологических изысканий для градостроительной деятельности».

Также господин Владимиров представил на утверждение Совета Регламент ведения Единого реестра членов СРО в новой редакции. Документ был утверждён единогласно.

О профессиональных стандартах и оценочных средствах доложила заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева.

Совет одобрил завершенные работы по разработке профессиональных стандартов «Архитектор-дизайнер» и «Архитектор-градостроитель», а также комплект оценочных средств к профессиональному стандарту «Специалист по организации инженерных изысканий» по квалификациям «Главный инженер проекта» (Специалист по организации инженерных изысканий) (7-й уровень квалификации), «Руководитель (Специалист по организации инженерных изысканий)» (8-й уровень квалификации).

# РАЗНОЕ

# 16.09.22 Техэксперт. В России будет создан Консорциум по выработке технической и инновационной политики в области строительства

Меморандум о намерениях о создании Консорциума по выработке технической политики в области строительства (Консорциум) будет подписан в рамках научно-технической конференции "Технологический суверенитет. Строительство и инновации", главной темой которой станет достижение технологического суверенитета и снижение зависимости России от импорта в сфере строительства. Мероприятие пройдет 22 сентября 2022 года в Москве, его организаторы - Минстрой России, АО "НИЦ "Строительство" и Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).

Новое объединение должно стать единой платформой участников строительного сообщества с целью управления научной, научно-технической и инновационной деятельностью в области строительства, обеспечивающей замкнутый цикл принятия решений, направленных на технологический суверенитет России в отрасли. Обсуждение и обмен мнениями по поводу создания Консорциума станет одной из важнейших частей программы конференции "Технологический суверенитет. Строительство и инновации".

"Для выполнения стратегической задачи по достижению технологического суверенитета в строительной отрасли и ЖКХ необходимо объединение усилий государства, науки, бизнеса, крупных корпораций, учебных заведений и общественных объединений. Именно для создания такого "единого фронта" в целях проведения совместной планомерной и скоординированной работы в этом направлении и создается новый Консорциум", - прокомментировал Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

На первоначальном этапе в Консорциум войдут представители Минстроя России, Минпромторга России, ФАУ "ФЦС", ФАУ "Главгосэкспертиза России", НОСТРОЙ, НОПРИЗ, АО "НИЦ "Строительство", технических комитетов по стандартизации "Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы", "Строительство", НИУ МГСУ и РААСН. Отмечается, что состав участников нового объединения не ограничивается сторонами, подписавшими Меморандум.

Планируется, что уже к концу сентября текущего года будут определены ближайшие задачи в рамках деятельности Консорциума по выработке технической политики в области строительства и планы по их реализации.

# 16.09.22 АНСБ. В Сколково опять обсуждают проект Стратегии развития строительной отрасли

В Сколково 15-16 сентября проходит стратегическая сессия «Современные подходы к управлению государственным заказом в области строительства». Участники обсуждают текущий статус реализации национальных проектов - ввод жилья, переселение из аварийного жилищного фонда, новые подходы к капитальным вложениям, а также требования к командам строительного сектора и формирование вертикали управления строительным комплексом в регионах.

Стратегическая сессия 15 сентября состоялась совместно с еженедельным совещанием с субъектами РФ.

Основой для обсуждения направлений развития стал проект Стратегии, которую Президент поручил утвердить до 15 ноября текущего года. Документ охватывает все виды строительства: жилищное, промышленное, инфраструктурное, транспортное, а также сферу ЖКХ. Новая Стратегия открыто обсуждалась со всеми органами власти, регионами, с привлечением максимального количества экспертов и отражает интересы всех участников рынка. По его словам, такой подход позволит создать комфортные условия жизнедеятельности граждан и внести вклад в обеспечение экономического и технологического суверенитета страны.

Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что жилищное строительство продолжает активно развиваться. «Ввод жилья в этом году, скорее всего, не опустится ниже 92,6 млн кв. метров – показателя прошлого года, и уже сегодня отмечается его превышение на треть. Ввод на 1 сентября составил 69,7 млн кв. м», – заявил он.

При этом для дальнейшего наращивания объемов и достижения национальной цели к 2030 году – ввода жилья 120 млн кв. м в год – среди основных задач всех управленческих звеньев, и в первую очередь регионов и муниципалитетов, вице-премьер отметил формирование заделов 2023 и 2024 годы, вовлечение в оборот земельных участков и обеспечение их инфраструктурой. «Для решения этой задачи стратегией предусмотрен пятилетний комплексный план обновления территорий. Для наибольшего синергетического эффекта он объединяет такие направления работы как переселение граждан из ветхого и аварийного жилья, модернизация коммунальной инфраструктурой, а также формирование комфортной городской среды, – заявил он. – По поручению Президента для замены изношенной инфраструктуры будет утверждена специальная программа до 2027 года».

Выступая на стратегической сессии, первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин отметил важность развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в качестве решения жилищного вопроса. «Доля ИЖС в общем объеме ввода по итогам 8 месяцев 2022 года достигла 61,8%. Это один из перспективных инструментов, который позволит улучшать условия жизни граждан. Для этих целей уже распространили условия льготной ипотеки на строительство дома «хозяйственным способом», направили на это 1 млрд рублей. Сегодня мы в целом видим достаточно хорошие показатели ввода жилья. Нам надо их сохранить и при этом обеспечить высокий уровень ввода в долгосрочной перспективе. Индивидуальное жилищное строительство вместе с механизмами финансовой поддержки строительства и модернизации инфраструктуры, а также комплексного развития территорий призвано обеспечить выполнение этой задачи».

Уже за этот год благодаря мерам поддержки достигнуты высокие результаты: граждане переезжают из аварийного жилья, строится инфраструктура, обновляются объекты ЖКХ, благоустраиваются дворы и парки, повышается общий уровень жизни в стране. Все это стало возможным благодаря беспрецедентным мерам поддержки, которые жителям и бизнесу оказывает Президент и Правительство нашей страны.

Важнейшим условиям для развития отрасли является подготовка профессионального заказчика, развитие кадрового потенциала и системы управления в отрасли. Это консолидация управления строительством и на уровне органов власти, и на уровне структуры гос. заказчиков. Одним из важнейших условий является обеспечение системной синхронизации всех реализуемых программ с точки зрения развития инфраструктуры. Это и транспортная инфраструктура, и модернизация сетей, программы благоустройства, капитального ремонта и другие.

В мероприятии приняли участие вице-губернаторы и профильные региональные министры, руководители федеральных органов исполнительной власти и учредители Отраслевого консорциума «Строительство и архитектура». Стратегическая сессия проводится Правительством Российской Федерации и Минстроем России при поддержке Главгосэкспертизы России.

# 20.09.22 ЕРЗ. Девять застройщиков из десяти отмечают доступность проектного финансирования

Об этом свидетельствуют результаты очередного всероссийского [опроса](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/7f4/l2ckat8pas4ib9h8mkr3xdm22rcqmo6u.pdf), проведенного ДОМ.РФ при поддержке Института развития строительной отрасли ([ИРСО](https://profi.erzrf.ru/info/irso/)) и [ВЦИОМ](https://wciom.ru/).

Как показали результаты исследования, лишь 13% застройщиков в августе сообщили о снижении доступности банковских кредитов на новые проекты, на текущие проекты — 7% (в июле было 11% и 7% соответственно).

Такая динамика, по мнению авторов обзора, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении рынка.

Девять компаний из десяти за последний месяц не заметили ухудшения доступности банковских кредитов либо даже отметили ее повышение, констатирует генеральный директор ДОМ.РФ **Виталий Мутко** (на фото).

Эти оценки подтверждаются официальными данными: август стал рекордным месяцем за всю историю по месячному приросту открытых застройщикам кредитных линий: плюс 775 млрд руб., подчеркнул руководитель госкорпорации.

«Стабильный доступ девелоперов к проектному финансированию говорит о том, что запущенный в 2019 году подход к долевому строительству, который многие критиковали, доказал свою эффективность, — [резюмировал](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-okolo-90-zastroyshchikov-otmechayut-dostupnost-proektnogo-finansirovaniya/) Мутко. — Он гарантирует безопасность вложений граждан в рынок новостроек, обеспечивает работой стройкомпании, способствует увеличению объемов ввода современного жилья в стране», — добавил глава ДОМ.РФ.

По данным Банка России, общий объем рынка проектного финансирования жилищного строительства уверенно приближается к 10 трлн руб.

Фактическая задолженность девелоперов за последний месяц лета увеличилась почти на 250 млрд руб. — до 3,8 трлн руб.

Эксперты рынка отмечают уникальность опроса, проводимого ДОМ.РФ при поддержке ИРСО и ВЦИОМ. По их мнению, он позволяет максимально оперативно получить оценку застройщиками текущей ситуации на рынке.

В сложившихся условиях это незаменимый инструмент анализа, который опережает по скорости традиционные данные статистики и дает комплексное представление о деловых настроениях бизнеса.

# 21.09.22 ЕРЗ. Эксперты: новостройки в России за год подорожали более чем на треть — в среднем до 150 тыс. руб. за «квадрат» (график)

Такая динамика приводится в аналитическом [обзоре](https://erzrf.ru/images/repfle/22326266001REPFLE.pdf) портала [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1), посвященном жилищному строительству.

Согласно [данным](https://erzrf.ru/images/repfle/22326266001REPFLE.pdf#page=48) исследования, средняя стоимость 1 кв. м в новостройках России по состоянию на начало сентября года составила 149,9 тыс. руб. (+1,8% к августу, +20,9% к началу текущего года, +34,1% к сентябрю 2021 года).



Источник: ЕРЗ.РФ

Традиционно, самые высокие цены зафиксированы в Москве: 312,9 тыс. руб. за 1 кв. м в начале сентября (+1,7% за месяц).

На втором месте Санкт-Петербург — 189,9 тыс. руб. (+3,2%).

На третьей позиции расположилась Московская область — 143,9 тыс. руб. (+3,4%).

Пятерку ценовых лидеров замыкают Краснодарский край (136,6 тыс. руб.) и Сахалинская область (127,9 тыс. руб.).

Самые низкие цены на новостройки в начале осени продемонстрировали регионы Северного Кавказа.

Минимальная цена на новое жилье в текущем месяце зафиксирована в Дагестане, где 1 кв. м стоит 35,7 тыс. руб., в Ингушетии (37 тыс. руб.) и Карачаево‑Черкесской Республике (37,8 тыс. руб.).

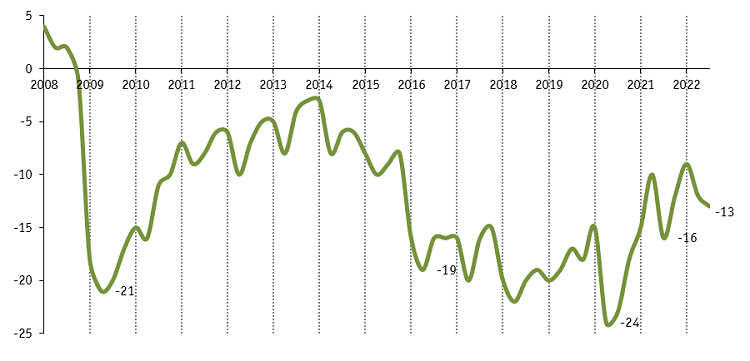
# 21.09.22 ЕРЗ. Эксперты ВШЭ: строительство по-прежнему остается одной из самых независимых от внешней конъюнктуры отраслей

Такую оценку отрасли вынесли специалисты Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ «Высшая школа экономики» (ЦКИ [ИСИЭЗ](https://issek.hse.ru/) НИУ [ВШЭ](https://www.hse.ru/)), любезно предоставившие порталу ЕРЗ.РФ очередной информационно-аналитический обзор о состоянии делового климата в строительстве в III квартале 2022 года, а также ожиданиях девелоперов на IV квартал.

Приведенные в обзоре данные базируются на результатах опросов более 6 тыс. руководителей строительных организаций из 82 субъектов РФ, проводимых Росстатом в ежеквартальном режиме.

В своем исследовании аналитики ВШЭ утверждают, что в рассматриваемый период деловой климат в строительной отрасли оставался по-прежнему одним из самых позитивных за последние шесть лет, а предприятия отрасли продолжали демонстрировать высокий производственный темп.

**Динамика Индекса предпринимательской уверенности в строительстве, (%)**

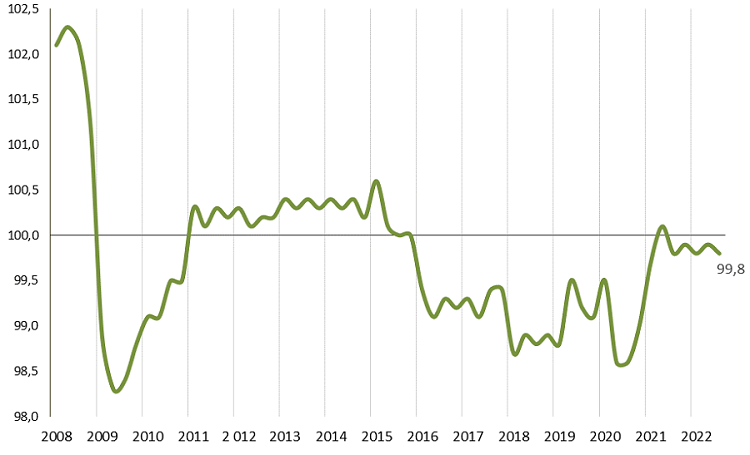


ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат

«Главный индикатор делового климата ― Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ — среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых, в процентах) по итогам III квартала составил (-13%), просев за три квартала текущего года на 4 п.п. (в I-м и II- кварталах т.г. ИПУ составил (-9%) и (-12%) соответственно), при этом продолжая фиксироваться по отношению к последним периодам на одном из самых позитивных значений», — отмечается в обзоре.

Для сравнения: в эпицентре пандемической атаки 2020 года ИПУ обрушился до отметки (-24%).

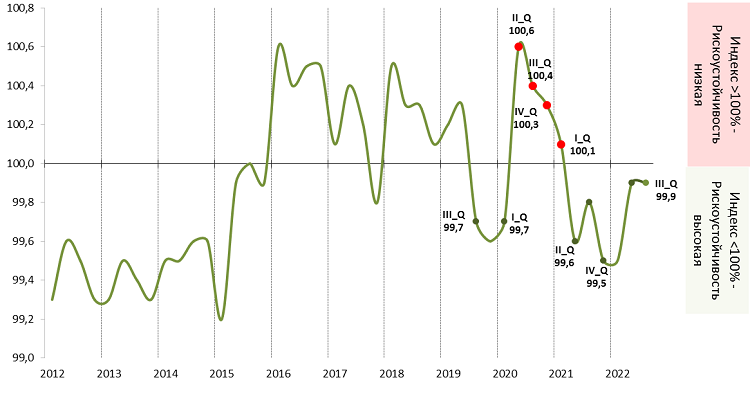
Динамика Индекса делового климата в строительстве, (%)



Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат

Композитный индикатор ― Индекс делового климата (ИДК), включающий в свой агрегированный результат более расширенный состав отраслевых тенденций, по итогам III квартала составил 99,8% против 99,9% во II квартале и не изменился относительно I квартала.

Динамика Индекса рискоустойчивости в строительстве, (%)



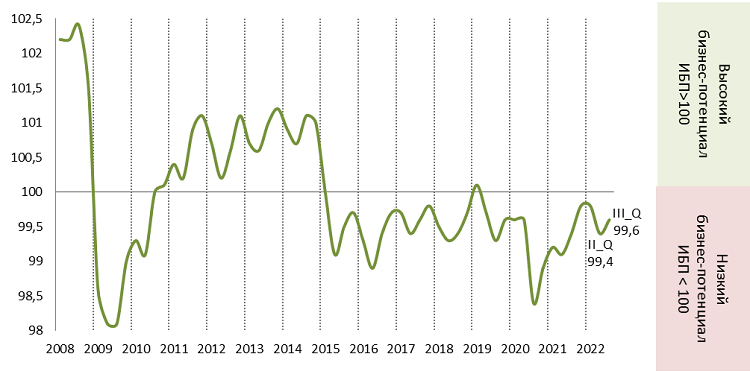
Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат

По мнению специалистов ВШЭ, это говорит о достаточно стабильной производственной и финансово-экономической ситуации в организациях отрасли на протяжении последних девяти месяцев.

**Индекс рискоустойчивости (ИРУ)** после некоторой дестабилизации в течение первого полугодия по итогам III квартала остался таким же высоким, как и во II квартале (99,9%), фиксируясь возле границы перелома (100%), характеризующего уровень сопротивляемости сегмента к внешним шокам.

Вывод авторов обзора: строительство по-прежнему остается одной из самых независимых от внешней конъюнктуры отраслей в РФ.

Динамика Индекса бизнес-потенциала в строительстве, (%)



Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат

Индекс бизнес-потенциала (ИБП) — агрегированный показатель величины будущих тенденций в отрасли — по итогам III квартала вырос на 0,2 процентных пункта — 99,6%.

По мнению аналитиков ВШЭ, незначительное увеличение ИБП, прежде всего, вызвано ожиданием представителей отрасли: в IV квартале, согласно прогнозам экспертов, восполнится число заключенных договоров, увеличится объем собственных финансовых средств организаций, а также физический объем работ.

По мнению директора Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ **Георгия Остапковича** (на фото) сложившийся уровень деловой активности в строительстве обусловлен целым рядом факторов:

• максимально сниженным за последние 1,5 года давлением лимитирующих факторов «неплатежеспособность заказчиков» и «недостаточный спрос», которые не вызывали проблем в осуществлении деятельности для 85% и 87% организаций соответственно;

• стабильно высокой загрузкой производственных мощностей, уровень которой продолжил фиксироваться на значимой для отрасли позитивной отметке 66%;

• высоким уровнем кредитной активности на фоне ослабевшего давления фактора «высокий процент коммерческого кредита», который не оказался критичным для 87% респондентов (соотношение средней доли кредитующихся/некредитующихся строительных организаций продолжило составлять 80% к 20% с 2020 г. по III квартал 2022 гг., тогда как до 2020 г. — 73% к 27% соответственно);

• первым с 2020 г. существенным понижением инфляционной составляющей в динамике уровня цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы: рост цен на стройматериалы в III квартале по сравнению со II кварталом фиксировали 77% против 83% респондентов; на работы — 56% против 60%.

«Ключевые прогнозные тренды транслировали возобновление роста оптимизма предпринимательских ожиданий, утраченного в начале текущего года: изменение Индекса бизнес-потенциала отрасли указывает на возможный рост деловой активности в IV квартале этого года и планов закончить год, как минимум, не ниже текущей динамики развития», — резюмировал эксперт.

# 21.09.22 ЕРЗ. ЕРЗ.РФ: темпы строительства жилья относительно прошлого года кардинально ускорились (графики)

Большая доля проектов реализуются сегодня по недавно выданным разрешениям на строительство, в то время как 2021 году около трети всех строек жилья велись на основании РС трехгодичной давности, отмечается в **профильном**[**обзоре**](https://erzrf.ru/images/repfle/22326266001REPFLE.pdf) **ЕРЗ.РФ, подготовленном специалистами портала на основе мониторинга сайтов и проектных деклараций застройщиков.**

Согласно данным исследования, в настоящее время девелоперами в 81-м из 85-ти субъектов РФ:

• возводится 9 778 домов, или более 2,14 млн предназначенных для жилья помещений (квартир, блоков, апартаментов) совокупной площадью 106,24 млн кв. м;

• основная доля возводимого застройщиками жилья приходится на многоквартирные дома (МКД) — 95,9%;

• доля домов с апартаментами — 3,9%;

• блокированных домов (таунхаусы) — 0,2%;

• наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на Москву — 17,8% совокупной площади жилых единиц.



Источник: ЕРЗ.РФ

 Авторы обзора подробно останавливаются, в частности, на таком показателе, как объем переносов на более поздние сроки (сдвигов «вправо») планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам.

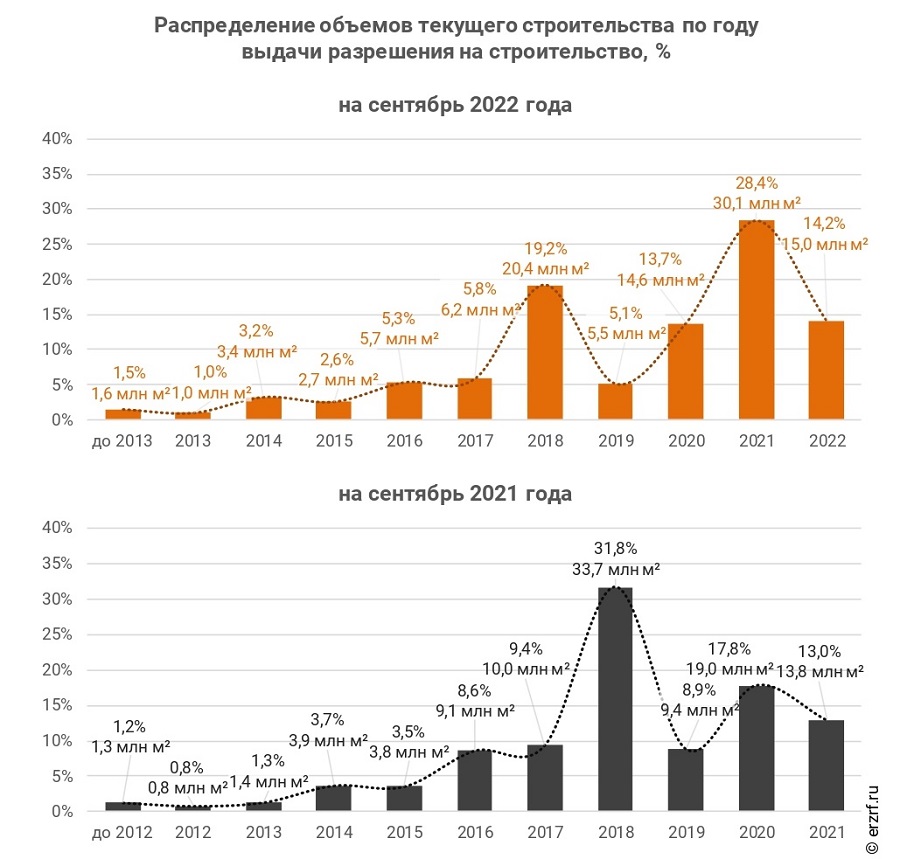
С 2021 года на этот год перенесен ввод более 3,58 млн кв. м жилья от застройщиков, что составляет 16,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию, уточняется в исследовании.

В нем также зафиксирован средний перенос планируемых сроков ввода — по состоянию на середину сентября этого года он составил 7,4 месяца.

Несмотря на то, что отстает от графика реализация более чем десятой части проектов, авторы исследования в целом зафиксировали «кардинальное» ускорение темпов строительства жилья в текущем году.



Источник: ЕРЗ.РФ



Источник: ЕРЗ.РФ

Так, если по состоянию на сентябрь 2021 года наибольшая доля строек (31,8% возводимого жилья) приходилась на объекты, разрешение на строительство (РС) которых было выдано в 2018 году (то есть три года назад относительно прошлогодних строек), то в настоящее время более всего (28,4%) возводится жилья с РС, выданных всего лишь год назад.

Всего же до конца этого года застройщики планируют ввести в эксплуатацию более 18, 96 млн кв. м жилья, или (без учета планируемого ввода апартаментов) 17, 89 млн «квадратов».



Источник: ЕРЗ.РФ

Другая важная тенденция, отраженная в обзоре ЕРЗ.РФ: темпы вывода на рынок нового жилья в июле-августе 2022 года превысили аналогичные показатели как первой половины 2022 года, так и темпы 2021 года.

При сохранении таких же темпов по итогам текущего года в продажу будет выведено 762 тыс. квартир, прогнозируют аналитики портала ЕРЗ.РФ.

# 20.09.22 НОСТРОЙ Новости. Менее половины выпускников строительных колледжей идут в отрасль

К 2030 году число строителей в России должно увеличиться более чем на миллион. Об этом рассказала замруководителя аппарата Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ) Надежда Прокопьева на международном конгрессе "Транспорт и строительство" в Уфе.

В 2021 году, по данным НОПРИЗ, в строительной отрасли в России были заняты 6,8 млн человек. Из них примерно восьмая часть - трудовые мигранты. Для обеспечения динамики развития строительной отрасли в нее ежегодно должно вливаться не менее 130 тысяч новых специалистов, считают в организации. К 2030 году число строителей должно вырасти на 1,047 млн человек - до 7,848 млн. При этом мигрантом будет примерно каждый пятый строитель.

Сейчас в России на рабочие строительные специальности учится более 3,3 млн студентов в 3,6 тысячи учебных заведениях среднего профобразования. При этом только 41% выпускников колледжей остается в строительной отрасли, остальные идут работать в другие сферы. За последние три года выпускниками колледжей стали 139,6 тысяч строительных рабочих и специалистов. Пришли работать в отрасль за этот же период лишь 57,3 тысячи выпускников.

Основные проблемы кадрового обеспечения строительной отрасли, по оценке объединений саморегулируемых организаций - недостаточное число обучающихся по строительным профессиям и специальностям, качество подготовки специалистов не всегда соответствует квалификационным требованиям отрасли. Кроме того, отрасль не может удерживать специалистов, также отсутствует интеграция системы образования и работодателей. НОПРИЗ и НОСТРОЙ начали работу по интеграции требований рынка труда, сформулированных в профессиональных стандартах, в образовательные программы колледжей, отмечает Прокопьева. Уже подписаны соглашения о взаимодействии в нескольких регионах. Кроме того, НОСТРОЙ работает с трудовыми мигрантами на территории других стран, чтобы в Россию на конкретные вакансии приезжали иностранные работники, сдавшие профессиональный экзамен.

# 22.09.22 За-Строй. Не было бы счастья…

Непростая ситуация в России положительно влияет на чиновников, подталкивая их предпринимать весьма разумные шаги. Один из них – промышленная ипотека

Начало сентября было отмечено запуском в России промышленной ипотеки – новой льготной программы кредитования для отечественных предприятий. Теперь российские компании под небольшой процент смогут брать кредиты на покупку целых заводов и производственных площадок. Программа станет инструментом поддержки бизнеса в условиях кризиса.

Впервые о необходимости разработать особую ипотеку для промышленников в российском Кабмине заговорили ещё летом. Вопрос, по всей видимости, стоял довольно остро, так как всего 3 месяца спустя председатель Правителсьтва РФ Михаил Мишустин сообщил об официальном запуске программы, а соответствующий документ был подписан и опубликован на сайте Кабмина.

Задача у этого шага, разумеется, одна – стать костылем для надломленной санкциями и экономической турбулентностью последнего года отечественной промышленности. По замыслу чиновников, льготные кредиты добавят предпринимателям решительности при открытии новых производств, ведь приобрести готовую промышленную площадку с помощью ипотеки, субсидируемой государством, будет значительно проще.

Условия программы, действительно, выглядят привлекательно. Займ может получить бизнес, который платит налоги в Российской Федерации и хочет купить, построить или модернизировать какой-либо производственный объект. То есть, программа не только поможет действующим предприятиям нарастить мощности, но и косвенным образом повлияет на обновление уже существующих промышленных площадок и заводов. На время выплаты ипотеки сам объект, на покупку которого берётся кредит, и станет банковским залогом.

Максимальная сумма, которую банк может выдать в рамках такой ипотеки, – 500 миллионов рублей. Выплатить её нужно будет не более, чем за 7 лет. Стандартная ставка по кредиту составит 5%, однако технологические компании, которые недавно были включены в реестр получателей господдержки инновационной деятельности, смогут взять кредит всего под 3%.

К числу потенциальных заёмщиков такой ипотеки эксперты относят малые и средние предприятия промышленного сектора, которые специализируются на машиностроении, лесопереработке, изготовлении одежды, добыче сырья, производстве текстиля, бумаги, алкоголя и табака.

Для того, чтобы предприятия не могли взять деньги под миловидным предлогом «на расширение производства», а затем потратить их на какие-то другие нужды, в программе существует ограничение – в течение первых трёх лет после оформления ипотеки бизнес должен задействовать не менее 50% площади объекта, на который он брал кредит.

В будущем аналогичным образом государство планирует поддерживать и девелоперов, которые ориентированы на строительство объектов производства. В настоящий момент Правительство обсуждает возможность предоставлять застройщикам кредит на сумму до 2-х миллиардов рублей сроком на 10 лет. Специалисты считают, что и уже утверждённая программа неизменно положительно повлияет на строительную сферу, так как создаст потребность в большом количестве новых объектов нежилой недвижимости.

Новый инструмент поддержки вообще выглядит довольно многообещающе. Программа имеет все шансы помочь компаниям сократить время запуска новых производств и удешевить этот процесс. Это, в свою очередь, наконец, даст мощный стимул импортозамещению, проблема которого не первый год обсуждается в правительственных и общественных кругах. Глава Минпромторга России Денис Мантуров настроен особенно оптимистично и ожидает, что ипотека поможет нашей стране добиться технологического суверенитета и ускорить выпуск «критической номенклатуры».

Кроме того, промышленная ипотека поможет эффективно задействовать множество готовых производственных площадок, которые были оставлены ушедшими в этом году зарубежными фирмами. Это также позволит восстановить утраченные или создать новые рабочие места и тем самым повлиять на уровень безработицы.

Крупнейшие финансовые организации страны поддержали идею Кабмина и уже заявили о разработке необходимых мероприятий и документов для её запуска. Одним из первых о старте приёма заявок на ипотеку объявил банк «Открытие». По прогнозам экспертов, программа заработает полноценно уже к концу текущего года.

И всё-таки интересно наблюдать, как нынешняя непростая экономическая и геополитическая ситуация влияет на инициативы наших чиновников, подталкивая их предпринимать шаги, которые выглядят крайне очевидно и разумно, и предоставлять стране возможности, в которых она очень давно нуждалась…

# 22.09.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В России завершили строительство первой в мире ледостойкой платформы

Ледостойкая платформа «Северный полюс», построенная в рамках Федеральной инвестиционной программы, куратором которой является Минстрой России, впервые была спущена на воду. Судно отправилось в научную экспедицию в Арктику.

«Северный полюс» представляет собой самодвижущуюся ледостойкую платформу, длиной 83 метра, в которую вмонтированы датчики для круглогодичных научных исследований в высоких широтах Северного Ледовитого океана. Строительство объекта, который не имеет аналогов в мире, велось с 2018 года. Судно может передвигаться без привлечения ледокола, автономно работать без дозаправки около двух лет и принимать на борт тяжёлые вертолёты типа МИ-8.

Предполагается, что платформа прибудет к месту дрейфа уже в первых числах октября, после чего ещё порядка 10-ти дней будет вмораживаться в льдину. Затем, находящийся на борту научный персонал, 34 человека, займётся геологическими, акустическими, геофизическими и океанографическими наблюдениями.

# 23.09.22 За-Строй. Донбасс поднимается

Около 30.000 российских строителей работают над восстановлением освобождённых территорий, только за последнюю неделю работы завершены на 200 объектах

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

Несмотря на все сложности, вижу, как регионы развернули свою работу, где-то больше, где-то пока меньше, но везде работы идут. В республиках над восстановлением работает порядка 30-ти тысяч человек, и мы уже видим результаты. Только за последнюю неделю в двух Народных Республиках завершены работы на 200 объектах.

Марат Шакирзянович также сообщил, что провёл совещание с регионами по вопросу восстановления республик. Отдельно отметил вице-премьер работу специалистов из Волгоградской, Тамбовской и Вологодской областей, которые завершили все работы на первоочередных объектах.

# 23.09.22 СГ. Подписан Меморандум о создании технологического суверенитета в строительстве

Меморандум о намерениях создания Консорциума по выработке технической политики в области строительства подписан в рамках заседания научно-технической конференции «Технологический суверенитет. Строительство и инновации» состоявшейся 22 сентября в Москве.

Новое объединение должно стать единой платформой участников строительного сообщества с целью управления научной, научно-технической и инновационной деятельностью в области строительства, и обеспечить замкнутый цикл принятия решений, направленных на технологический суверенитет России в отрасли, сообщает пресс-служба Национального объединения строителей (НОСТРОЙ).

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что создание Консорциума позволит повысить координацию и эффективность научных исследований и экспериментальных разработок, развития научного и технологического потенциала строительной отрасли, реализации совместных проектов, направленных [на научно-технологическое развитие России](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/nostroy-predlagaet-sozdat-edinuyu-platformu-dlya-vnedreniya-innovatsiy-v-stroitelstve/).

О перспективы развития технологической независимости отрасли существуют сейчас рассказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко, выступая на конференции, заявил, что одной из приоритетных задач в стройкомплексе страны сегодня является проведение прикладных научных исследований в интересах решения общеотраслевых вопросов и, особенно для решения задач, обозначенных бизнес-сообществом. Для этого, подчеркнул замглавы Минстроя России, требуется консолидация совместных усилий органов власти и организаций с привлечением лиц, обладающих уникальными компетенциями.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 21.09.22 За-Строй. Наука, технологии и суверенитет

Главные итоги Российского форума изыскателей в фактах, цифрах и выступлениях спикеров

Прошлая неделя ознаменовалась проведением 15-16 сентября IV Международной научно-практической конференции «Российский форум изыскателей». Мероприятие состоялось в здании Московского государственного строительного университета. В этом году конференцию впервые проводили в рамках инициативы «Площадки для взаимодействия науки, бизнеса, государства и общества» Десятилетия науки и технологии.

Организаторами форума выступили Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Национальный исследовательский «Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ) и Научно-исследовательский центр «Строительство» (АО «НИЦ «Строительство») при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Русского географического общества (РГО), Российского общества по механике грунтов, геотехнике и фундаментостроению (РОМГГиФ), Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и Федерального автономного учреждения «РосКапСтрой».

Всероссийское совещание

Изыскательский форум открывало Всероссийское совещание по вопросам развития инженерных изысканий, которое вёл член Совета НОПРИЗ, председатель комитета по инженерным изысканиям Владимир Пасканный.

Приветственное обращение в адрес участников форума направил заместитель председателя Правительства России Марат Хуснуллин. Он подтвердил, что государство твёрдо придерживается линии на снижение административных барьеров для бизнеса и сокращение инвестиционного строительного цикла. Вместе с тем Марат Шакирзянович подчеркнул, что заказчики, сама отрасль и государственный регулятор ощущают необходимость повышения качества проектных решений и достоверности результатов инженерных изысканий. Добиться этого можно, только внедряя современные технологии, активизируя профессиональное взаимодействие между изыскателями и проектировщиками с использованием цифровых технологий. Также необходимо развивать на более современной технологической основе фонды материалов инженерных изысканий и активизировать проведение изыскательских работ на предпроектных этапах.

С большим докладом на Всероссийском совещании выступил Владимир Пасканный. Он напомнил, что изначально Российский форум изыскателей планировался в качестве центрального события года в общественной и научной жизни в области инженерных изысканий. Та обширная программа мероприятий, которая предложена организаторами, рассчитана на то, чтобы изыскатели имели возможность обсудить все те вопросы, которые рассматриваются в качестве стратегически важных. В этом году было решено воспользоваться юбилеями сразу нескольких очень важных событий в истории изыскательского дела в России и рассмотреть роль крупных системообразующих территориальных организаций в дальнейшем развитии инженерных изысканий на территории Российской Федерации.

Владимир Иванович отметил, что решения о создании крупных производственных предприятий, способных выполнять весь комплекс изыскательских работ, принимались как раз в те моменты истории, когда государство ставило перед собой задачи строительства большого количества промышленных и гражданских объектов, сложных инженерных сооружений и протяжённых линейных объектов. Инновационность и сложность этих объектов требовала по-настоящему профессионального подхода к изучению природных условий и факторов техногенного воздействия в интересах подготовки рациональных и качественных проектных решений. Большое внимание в такие периоды уделялось также экономному использованию имеющихся инвестиционных ресурсов.

По оценке господина Пасканного, Россия в настоящее время вступает в очень интересный период своего развития, когда мы вынуждены будем в ускоренном режиме решать точно такие же задачи, которые были решены предыдущими поколениями. Это реиндустриализация, развитие науки и системы образования, укрепление обороноспособности, поддержание высоких темпов экономического роста, повышение благосостояния граждан. Всё это вместе потребует создания на региональном уровне новых междисциплинарных центров инженерного сопровождения строительной деятельности. При этом опыт изыскательских трестов может оказаться весьма полезным и востребованным.

На данном этапе комитет по инженерным изысканиям считает целесообразным способствовать корректировке системы высшего образования в направлении подготовки специалистов для таких центров. Поэтому серия профессиональных стандартов, которые были разработаны на площадке НОПРИЗ, связана с инженерными изысканиями для градостроительной деятельности.

В приветственной речи президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин обратил внимание на то, что на высоком государственном уровне проблемы изыскателей обсуждаются гораздо реже, чем остальных участников инвестиционно-строительного процесса. Что говорит о необходимости большего привлечения внимания к работе изыскателей и популяризации их профессий, а также увеличении числа проводимых выставок и конкурсов с участием представителей изыскательского цеха. Президент НОПРИЗ призвал изыскателей чаще выходить с инициативами, выносить на широкое обсуждение всего профессионального сообщества имеющиеся затруднения в работе, включая ситуации с оплатой выполненных работ по изысканиям.

Михаил Михайлович указал на то, что сегодня перед профессиональным сообществом изыскателей, проектировщиков и строителей поставлены глобальные задачи, исполнение которых начинается с серьёзной изыскательской и научной деятельности. Это означает, что изыскателям, проектировщикам и строителям предстоит выполнить большой объём работ. Необходимо провести серьёзные изыскательские исследования, в том числе, в зонах повышенной сейсмической активности, пересмотреть ряд нормативно-технических документов. При планировании развития как больших агломераций, так и малых поселений, важно предложить системный подход к повышению качества жизни людей на этих территориях, спланировать и построить новые жилые кварталы и общественные пространства, объекты здравоохранения, образования, культуры, решить экологические проблемы и широко внедрять в этой связи «зелёные» технологии.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков обратился к участникам совещания по видеоконференцсвязи. В своём кратком выступлении он затронул тему экономики строительства и отметил, что инженерные изыскания являются важнейшим этапом строительного производства, когда вырабатывается подход к формированию проектной документации, которая в дальнейшем позволяет заказчику оптимальным образом расходовать выделяемые им средства. Необходимо учитывать, что изыскательские работы должны проводиться в строгом соответствии с требованиями, а не по формальному принципу. Особое внимание нужно обратить на то, чтобы требования к определению видов грунтов и фундаментов были экономически оправданы и разъяснены застройщику. Это крайне важный аспект в экономике строительства и безопасности будущих зданий, сказал Антон Николаевич.

Руководитель Проектно-строительного клуба «Деловой России», соучредитель изыскательской компании «Гектар Групп», сооснователь сообщества «ПИР на весь мир» Павел Сёмочкин пригласил участников конференции принять участие в обсуждении актуальных вопросов развития изыскательского дела после окончания мероприятий первого дня в формате мастермайнда.

Председатель координационного совета по делам молодежи в научной и образовательной сферах Совета при Президенте Российской Федерации по науке и образованию Никита Марченков обратил внимание, что в рамках Десятилетия науки и технологий, которое проводится в соответствии с указом Президента России Владимира Путина, поставлены три основные задачи – привлечение молодёжи в сферу научных исследований и разработок; привлечение учёных к решению реальных задач государства, экономики и общества, а также информирование граждан о достижениях российской науки. Российский форум изыскателей может способствовать решению этих задач на уровне специализированной изыскательской сферы деятельности. Он также сообщил, что в настоящее время в России идёт подготовка к проектированию нескольких синхротронных установок. Это очень сложные инженерные сооружения. По своим параметрам они будут превосходить мировые аналоги. Проведение инженерных изысканий для этих проектов является непростой технологической задачей, и требования к ним предъявляются на самом высоком уровне.

Заместитель председателя комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко обратил внимание на большие объёмы государственных инвестиций в строительство, связанные с реализацией национальных проектов. При этом он заметил, что проблемы в сфере инженерных изысканий остаются такими же, как и раньше. Это недофинансирование, задержка платежей за выполненные работы, неурегулированность вопросов ценообразования, условия договоров, ставящие изыскателей в невыгодное положение. Николай Николаевич сообщил, что в комитете создана специальная рабочая группа по вопросам развития проектно-изыскательской сферы деятельности и призвал изыскателей готовить конструктивные предложения по совершенствованию законодательной и нормативной базы.

Заместитель директора ФАУ «РосКапСтрой» Вячеслав Москалёв отметил острый дефицит квалифицированных кадров и отставание по материально-техническому оснащению предприятий малого бизнеса в области инженерных изысканий в регионах страны. По его признанию, быстро и качественно выполнять сложные задачи на ответственных объектах, по которым «РосКапСтрой» выступает в качестве заказчика, можно только с привлечением федеральных игроков.

Заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова напомнила, что от качества изыскательских работ зависит весь процесс строительства и безопасность людей, которые в дальнейшем будут пользоваться новыми объектами. Поэтому сохраняя традиции прошлого, необходимо уделять внимание развитию современных технологий. Росреестр в настоящее время запускает новые сервисы, которые сокращают административные издержки и повышают инвестиционный потенциал регионов. Таким образом организация способствует решению задач, стоящих перед строительной отраслью.

Доцент Евразийского национального университета имени Л. Н. Гумилева Асель Сарсембаева рассказала о развитии инженерных изысканий в Казахстане. В 2012 году была разработана концепция цифровых территориальных геотехнических баз данных. В настоящее время такая дата-база создана. Более того, на основе собранных в ней материалов проведено районирование территории столицы Казахстана – Астаны. Такие же базы данных создаются в других крупных городах.

Проректор по научной работе НИУ МГСУ Армен Тер-Мартиросян отметил, что недостатки в изысканиях и попытки экономить на этих видах работ приводят в дальнейшем к удорожанию проектных решений и дополнительным издержкам на стадии эксплуатации объектов. Задача специалиста по организации изысканий (ГИПа) состоит в том, чтобы избежать такого сценария, реализуя свои задачи быстро, с минимальными затратами и достигая желаемых результатов. Но для этого он должен понимать необходимость комплексного изучения природной среды и не упускать из виду конечную цель своего труда.

Генеральный директор АО «НИЦ «Строительство» Виталий Крючков рассказал о деятельности главного отраслевого научно-исследовательского центра на современном этапе. В изыскательской сфере НИЦ старается развивать традиции НИИОСП имени Н. М. Герсеванова. Большой акцент делается на совершенствование методов полевых исследований, вместе с МГСУ было реализовано несколько проектов научно-техническое сопровождения проектирования и строительства целого ряда ответственных объектов, специалисты центра активно участвуют в работе целого ряд профильных комитетов НОПРИЗ. На конкурсе Национального объединения в 2021 году представленные НИЦ «Строительство» комплексные геотехнические исследования многолетнемёрзлых грунтов полуострова Таймыр с применением нестандартных методов трехосного сжатия были названы лучшим реализованным проектом в области инженерно-геологических изысканий.

Некоторыми интересными идеями о содержании и дальнейших перспективах развития изыскательских профессий поделился в своём выступлении президент РОМГГиФ Вячеслав Ильичёв. Он призвал изыскателей совершенствовать свой профессионализм, повышать уровень ответственности за выполняемую работу и укреплять взаимодействие с теми специалистами, которые занимаются расчетами фундаментов. Также он рассказал об интересном эпизоде, который произошёл в мае этого года в Австралии, на заседании президиума Международного общества по механике грунтов и геотехнике (ISSMGE). Несмотря на определённое политическое давление, члены президиума отклонили предложение Украины об исключении РОМГГиФ из этой международной организации. Таким образом, профессиональные интересы взяли верх над сиюминутной политической конъюнктурой.

Стратегическая сессия

Во второй день работы конференции была проведена стратегическая сессия «Наука и технологии в инженерных изысканиях. Технологический суверенитет». Её модератором выступил Армен Тер-Мартиросян. В своём кратком вступительном слове он констатировал, что условия работы строительной отрасли в настоящее время достаточно сильно изменились. Вектор дальнейшего развития у нас пошёл не в ту сторону и теперь мы либо сами обеспечим себя всем необходимым для строительства, либо мы будем вынуждены откатываться назад в вопросах сроков, безопасности и качества. Поскольку развитие ситуации по второму сценарию неприемлемо, необходимо предпринимать усилия для активизации исследовательской деятельности и укрепления технологического суверенитета.

По оценке заместителя генерального директора ООО «АГМ СИСТЕМЫ» Владимира Брусило, начиная февраля 2022 года, ситуация на российском рынке оборудования осложнилась. С другой стороны, уход западных конкурентов способствовал появлению новых возможностей. Спикер напомнил, что Советский Союз на каком-то этапе имел возможность самостоятельно обеспечивать себя геодезическим оборудованием. И сегодня мы также видим в России вполне работающие производства, которые выпускают конкурентоспособную продукцию, но им не хватает производственных мощностей, чтобы в полной мере обеспечить все потребности изыскательских предприятий. К тому же, некоторые комплектующие производимых геодезических приборов по-прежнему производятся за рубежом.

Владимир Александрович предложил сформировать пул отечественных предприятий, которые производят геодезическое оборудование, и активизировать новые технологические разработки в российских вузах. «Мировой опыт показывает, что все разработки начинались именно в вузах. Но при этом необходимо понимать, что, не вкладываясь в это направление, мы ничего не получим. Нужно формировать лаборатории из молодых специалистов и наполнять их деньгами, оборудованием и знаниями», – полагает господин Брусило.

В рамках выставки оборудования в дни работы Форума компания «АГМ СИСТЕМЫ» представила беспилотный летательный аппарат собственной разработки. Также они провели мастер-класс по теме применения в инженерных изысканиях воздушного лазерного сканирования, где также было продемонстрировано оборудование, производимое в России.

Схожее мнение прозвучало в выступлении заведующего лабораторией оснований и фундаментов на слабых грунтах НИИОСП имени Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Фаршеда Зехниева. Он, в частности, напомнил, что в свое время ведущие исследовательские институты нашей страны сами разрабатывали и организовывали производство полевого и лабораторного оборудования, обеспечивая технологический суверенитет той системы и того государства, которое существовало. «Думаю, и сейчас для решения этой задачи будут найдены соответствующие возможности», – сказал он.

Директор геотехнического института Евразийского национального университета имени Л. Н. Гумилева, президент Казахстанской геотехнической ассоциации Аскар Жусупбеков заметил в своём выступлении, что российские учёные в настоящее время имеют очень высокий авторитет в мире. Очень многие разработанные в России технологии в настоящее время внедряются на стройках Казахстана.

Владимир Пасканный признал, что приборостроение в настоящее время остаётся слабым звеном российской экономики, но в этой сфере есть достаточное количество специалистов, способных решить любую, даже самую сложную задачу. Проблема заключается в том, что в России практически невозможно получить гранты и финансирование для реализации НИРов и НИОКРов, а заниматься решением столь сложных задач инициативно достаточно дорого и сложно. Значит, необходимы организационные структуры, которые вели бы эту работу целенаправленно. Например, в области инженерных изысканий для координации и финансирования научно-исследовательской и опытно-конструкторской деятельности целесообразно было бы организовать специализированный фонд. «Во всём мире в настоящее время начинается новая волна технологического развития. Хотелось бы надеяться, что мы приложим усилия для того, чтобы находиться на этой восходящей волне, а не оставаться на берегу», – сказал Владимир Иванович.

По мнению ведущего научного сотрудника сектора геотехники линейных подземных сооружений НИИОСП имени Н. М. Герсеванов АО «НИЦ «Строительство» Рафаэля Шафарутдинова, чтобы выполнить задачи, поставленные в указе Президента России Владимира Путина о целях национального развития и конкретизированные в национальном проекта «Жильё и городская среда», в ближайшие годы потребуется существенно пересмотреть подходы к инженерным изысканиям в целом. При этом необходимо понимать, что для разных видов объектов необходимо будет активизировать работу по разным направлениям. Если говорить о технически сложных объектах повышенного уровня ответственности, необходимо будет обратить внимание на повышение качества отбора образцов, активизацию профессионального взаимодействия между инженерами-геологами и расчетчиками в части совершенствования методик определения параметров грунтов и повышения их информативности. В ходе проведения инженерных изысканий для проектирования объектов обычного уровня ответственности, к которым относятся жилые дома, необходимо активнее внедрять экспресс-методы, восстанавливать работу региональных ТИСИЗов.

Заведующий сектором геотехники линейных подземных сооружений НИИОСП имени Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Олег Исаев представил целую программу мер по дальнейшему развитию инженерно-геологических изысканий и вопросам обеспечения технологического суверенитета. В частности, он говорил о необходимости разработки комбинированных экспресс-методов испытаний и исследований грунтов. Особое внимание, по его мнению, следует уделять полевым комбинированным экспресс-методам, позволяющим изучать грунт в условиях его природного залегания. Для полевых методов испытания наиболее эффективно комплексировать механические методы зондирования (прежде всего, статическое зондирование, которое бурно сегодня развивается в мире) и геофизические скваженные методы исследования грунтов.

Заместитель заведующего лабораторией свайных фундаментов НИИОСП имени Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Алексей Чуркин обратил внимание, что рост объёмов геофизических работ в рамках научно-технического сопровождения капитального строительства является объективным и заметным трендом последних полутора-двух десятилетий. В смысле обеспеченности геофизических методов оборудованием и программными пакетами российского производства достаточно высока. Многие страны Азии и Африки покупают оборудование и программы российского производства.

Касаясь положения дел в инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических изысканиях, заведующий лабораторией моделирования поверхностных вод Института водных проблем РАН Михаил Болгов отметил, что смена парка измерительных приборов здесь происходит, но целом этот процесс происходит крайне медленно. Весьма архаичной остается и нормативная база. Расчётные характеристики для проектирования получаются на основе увязки результатов полевых работ и данных мониторинга Росгидромета. Последние обобщения данных по максимальным расходам, по осадкам датируются концом 60-х и началом 70-х годов.

Секции и мероприятия Форума

В течение двух дней работы Форума было проведено 16 тематических секций, три мастер-класса («Место и роль инженерных изысканий в ТИМ» от компании «Кредо-Диалог», «Системы мобильного и воздушного лазерного сканирования АГМ. Технологическая цепочка вывода данных лазерного сканирования» и «Новые возможности программного комплекса EngGeo») и один мастермайнд по теме развития изыскательского бизнеса от компании «Гектар Групп». Состоялись очень интересная викторина «Кто хочет стать изыскателем» и традиционная церемония награждения лучших специалистов отрасли дипломами и нагрудными знаками Национального объединения изыскателей и проектировщиков. Прошла выставка изыскательского оборудования и специализированного программного обеспечения. Были подведены итоги и награждены победители фотоконкурса «Глазами изыскателя».

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин и проректор по проектной деятельности, заведующий кафедрой инженерной геологии, оснований и фундаментов Северного (Арктического) федерального университета имени М. В. Ломоносова Алексей Коршунов подписали соглашение о сотрудничестве между НОПРИЗ и САФУ.

Российский форум изыскателей так выглядит в цифрах. За два дня конференции:

РФИ-2022 посетило очно более 500 участников;

приняли участие дистанционно более 1.000 слушателей;

проведено два пленарных заседания (Всероссийское совещание по вопросам развития инженерных изысканий и Стратегическая сессия по науке и технологиям);

прошло 16 тематических секций, в которых принимали участие более 120-ти спикеров из России и стран Ближнего и Дальнего Зарубежья;

три мастер-класса и один мастермайнд;

форум поддержали более 50-ти партнёров;

при огромном интересе профессионалов прошла выставка оборудования и программного обеспечения.

# 18.09.22 АНСБ. Россияне выбирают «малоэтажку» - но только те, у кого есть деньги

Исторически так сложилось, что большую часть населения нашей страны тянет жить в отдельном доме на природе, а не в душном мегаполисе. Но для этого пока не хватает нормативно-правовой базы, количества хороших проектов и адекватного кредитования.

30 августа состоялся онлайн круглый стол «Малоэтажки против небоскребов». Мероприятие прошло при  поддержке Минстроя России и НОСТРОЙ, собрав большое количество представителей девелоперских компаний из различных регионов.

Что выбрать: малоэтажку или многоэтажку – это извечный вопрос, на который, скорее всего, нет ответа. Но не стоит упускать из вида тот факт, что доля малоэтажного жилья на рынке, как и объемы ввода, вырастают каждый год. Большинство экспертов склоняются к тому, что причина этому – в том числе, дачная амнистия, которая позволила внести в разряд ИЖС дачные домики и прочий «садовый инвентарь». При этом официальная статистика говорит о том, что 67% населения хотели бы жить в малоэтажном доме.

Конечно, для крупных мегаполисов это не применимо, они всегда ориентированы на небоскребы и многоэтажную застройку. Но и здесь существуют свои ограничения. Например, комплекс «Москва-сити» вписался в структуру Москвы легко и уверенно, но представить наличие такого же архитектурного ансамбля в Санкт-Петербурге крайне сложно. Мало того, в городе были ситуации, когда приходилось понижать этажность многоэтажек, потому что градостроительные нормы и архитектурно-культурные правила не позволяли вписать такой объект в рамки города. В то же время Екатеринбург – это город многоэтажного и высотного строительства, что обусловлено большим количеством населения и обеспечением его социально-культурной и транспортной системами.

Малоэтажное строительство считается приоритетным в зонах загородного строительства. Однако здесь существует большое количество проблем в плане обеспечения социальной и транспортной инфраструктурой, которые выходят в итоге гораздо сложнее и дороже. Нельзя построить в поле огромное количество таунхаусов, не обеспечив их ничем – ни садами, ни школами, ни дорогами и прочим.

Как подчеркнул вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, до сих пор законодательная база по объектам малоэтажного строительства полностью не урегулирована. Несмотря на появившиеся поправки в ст. 2 ФЗ-314, которые содержат понятие «малоэтажный строительный комплекс», до сих пор не сформулировано, что такое таунхаусы, дуплексы и коттеджи. Но для того, чтобы население могло использовать ипотечные кредиты на данные виды домов, и к ним применялись основные правила обеспечения социальной и транспортной инфраструктурой, эти термины необходимо прописать и в нормативно-правовой базе, и в законодательстве. И эту большую работу в данный момент НОСТРОЙ проводит совместно с Минстроем России.

Конечно, чтобы программы малоэтажного строительства работали, необходимо повышать заинтересованность участия в них девелоперов. И для этого нужны льготы на земельные участки, понятные правила эксплуатации зданий и сооружений, развитие транспортной и социальной инфраструктуры и т.д.

Так, по мнению Антона Мороза, к 2030 г. доля малоэтажки дойдет до половины общего объема строительства жилья, причем не за счет дачной амнистии, а благодаря участию крупных девелоперов, которым это будет интересно.

При этом, заметил он, в инфраструктурном меню и в программе развития жилья Правительством малоэтажка прописана достаточно четко. Сейчас появляются ГОСТы и СП, которые описывают многоквартирные жилые дома до 4 этажей. И ожидается, что уже в осеннюю сессию часть законов будет принята Госдумой, и до конца года они вступят в силу.

Как только в жизнь войдут определения различных видов домов, тут же появится возможность обеспечивать их реализацию за счет мер экономической поддержки, например, льготной ипотеки, кредитования строительства дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры. По словам Антона Мороза, значимые законодательные результаты ожидаются осенью, а социально-экономические – к весне.

Излишнее – убрать!

Важным сообщением Антона Мороза для девелоперов стало то, что планируется сделать более понятными и минимизировать требования к малоэтажной застройке. Так, например, в малоэтажном строительстве законодательство уже более лояльно относится к требованиям пожарной безопасности. В целом сегодня взят курс на минимизацию требований, но, конечно, безопасность при этом никто не отменял.

Общую радость выразила коммерческий директор девелоперской группы «Хрустальный» Кристина Яковенко, отметив, что, наконец, просьбы застройщиков по минимизации требований к застройке были услышаны. По ее мнению, существующие требования довольно избыточны, и это повлияло на себестоимость объектов, их характеристики и состав.

Так, например, компания реализует двухэтажные дома с лифтами, и себестоимость этих объектов существенно возросла. Конечно, когда появляется лифт, обычным такое строительство назвать нельзя. Оно уже уникально, и, как подчеркнул Антон Мороз, от требований в этом случае избавиться не удастся. В то же время для населения, строящего дома хозспособом, существующие требования действительно лишние, поэтому будет создана общая канва.

Что выбрать?

Люди хотят жить за городом, они ищут подходящие варианты и способы их приобретения. Это подтверждает статистика, по которой продажи загородной недвижимости, показав в месяцы первого полугодия спад, сейчас уверенно растут. В целом спрос на загородную недвижимость по стране очень большой, и если в эту сферу в полной мере войдут ипотечные кредиты, то еще больше людей перейдут в ИЖС.

Как сообщил руководитель центра новостроек федеральной компании «Этажи» Сергей Зайцев, по спросу лидируют дачи, дома и земельные участки. А хуже всего продаются таунхаусы, потому что они самые непонятные для потребителей.

Больше всего сейчас пользуется спросом одноэтажный жилой дом от 90 до 110 кв. м, а двухэтажные сдали свои позиции, отойдя на второе место, при этом их площадь составляет в среднем около 160 кв. м.

Что касается материалов, то лидируют кирпичные дома, на втором месте различные блоки – газоблоки, пеноблоки, керамзитные и т.д. При этом интересно, что в Америке 80-90% индивидуальных домов принадлежат к деревянному домостроению. Но в России продать деревянный дом – это отдельное приключение, к ним у потребителей слишком настороженное отношение. Все хотят монументальное строение, с которым ничего и никогда не случится. И хотя у нас есть компании, которые активно развивают деревянное домостроение с отличными проектами, но все равно оно не набирает обороты.

Как убедить банк?

Последние пару лет – самое благоприятное время для развития ИЖС, т.к. такой колоссальной поддержки со стороны государства и всех регулирующих органов еще не было. С этим согласны все застройщики. В частности, по мнению директора департамента маркетинга семейства компаний KASKAD Family Екатерины Коган, к слову, компания – крупнейший застройщик малоэтажного строительства, популяризировать загородный формат жилья помог 2020 г., когда он резко стал востребованным, но рынок был к этому абсолютно не готов. В результате в течение года с рынка ушли практически все актуальные ликвидные предложения, а с 2021 г. на рынке ИЖС присутствует дефицит качественных предложений.

Опыт компании интересен тем, что она всегда работала по системе самоокупаемости – выходила на рынок с низкой стоимостью проектов и за счет большого количества клиентов раскручивала маховик стройки и проекта. Однако после изменений в 214-ФЗ и введения эскроу-счетов это стало невозможным. Получить проектное финансирование на проекты ИЖС стало чем-то из области фантастики, потому что у банков в принципе даже отсутствуют механизмы оценки ИЖС. Компания потратила год на договоренности с банками о том, как оценивать ту или иную недвижимость. Интересно, что изначально банки дома комплексной застройки сравнивали с домами в СНТ, где даже нет полного набора коммуникаций, и доказать банку, что это кардинально разные объекты, и их нельзя сравнивать, было практически невозможно. Далее компании присваивали определенный кредитный рейтинг, выдавая проектное финансирование под 5,5%.

Данная ситуация побудила KASKAD Family объединиться с ГК ФСК, которая, как более устойчивый и надежный игрок рынка, получает проектное финансирование под 3,5%. И эта разница в малоэтажном сегменте достаточно весомая, ведь он не столь маржинальный, как многоэтажный. В результате объединения компания получила большую финансовую устойчивость, а ГК ФСК – огромную экспертизу на рынке и знания по ИЖС, которые есть у малого количества игроков.

Подобный трудный путь в получении проектного финансирования для малоэтажной застройки прошли и другие застройщики.

К примеру, как рассказал директор CEO ООО «Специализированный застройщик М–Левел» Серикгалий Мукатаев для того, чтобы получить в Оренбурге проектное финансирование на малоэтажное строительство, его пришлось разделить на 2 части: четырехэтажные дома и таунхаусы. Причем таунхаусы, чтобы получить именно хорошее проектное финансирование, пришлось назвать квартирами – малоэтажным строительством блокированного типа. Только таким образом удалось убедить банк, а средняя ставка по кредиту в результате составила около 5,2%.

А по данным Кристины Яковенко, девелоперская группа «Хрустальный» реализует как типовые проекты малоэтажной застройки, так и индивидуальные в сегменте бизнес-класса, в том числе дуплексы и таунхаусы в виде малоэтажных квартир, чтобы проще и эффективнее брать проектное финансирование, не вступая в конфликт с банком.

Курс на комфорт и свою среду

Все участники мероприятия выразили общее мнение, что продукт ИЖС сегодня кардинально изменился. Люди хотят уйти от огражденных забором домиков к подобию моно-городов, где есть общественная среда – креативная, зеленая и комфортная, включая кафе и магазины с натуральными продуктами. Людям стал нужен смысл в поселке, эстетика.

И малоэтажная многоквартирная застройка позволяет создать среду вокруг своего дома. Поэтому сегодня застройщикам нужно активнее конкурировать с городской недвижимостью, предоставляя все больше благ для населения, в том числе ориентируясь на мультиформатную застройку, которая стала главным трендом.

Причем если малоэтажное многоквартирное строительство позволяет окупать инфраструктуру, привлекая бюджетное финансирование, то ИЖС инфраструктуру не окупает. ИЖС пользуется повышенным спросом в сегменте бизнес-класса, и подстегнули его ограничения, из-за которых приобретение недвижимости в других странах было невозможно. А рост типовых проектов ИЖС стимулировало льготное ипотечное кредитование. Но в целом не стоит забывать, что на загородную недвижимость обращают внимание люди с определенным доходом: у которых есть средства на содержание своего дома, на машину и прочие связанные с таким проживанием расходы.

В то же время сегодня застройщикам приходится конкурировать с самостроями. Это связано с тем, что в стране отсутствует культура строительства. Люди думают, что построить самому дешевле, подконтрольней и будет так, как им нужно. Но когда клиент увидит, что за него все продумали, а процесс отлажен, то и самостроев станет меньше. Люди начнут доверять застройщикам и их проектам.

И еще один аспект: все эти проекты, кредиты и коттеджи рассчитаны по факту только на пригороды богатых городов. На вопрос одного из участников круглого стола, что девелоперы могут предложить сельским жителям, которые тоже хотят иметь комфортное жилье, но по более низким ценам, эксперты ничтоже сумняшися предложили сначала развить на селе бизнес и поднять доходы, чтобы оно стало привлекательным для инвестиций и застройщиков. А пока этого нет – никто на себя такую социальную миссию не возьмет. Так что и современное ИЖС опять развивается в интересах 15-25% населения России. Все остальные могут продолжать жить как жили – их проекты ИЖС не касаются.

Галина Крупен

# 18.09.22 АНСБ. Цифровизация как точка выживания строительной отрасли

Пока Минстрой говорит о том, что цифровая трансформация отрасли идет в правильном направлении и хорошими темпами, регионы в недоумении, как к ней подступиться, и где взять кадры и средства.

На прошедшем в Новосибирске 7-9 сентября «Сибирском строительном форуме-2022» участники, чиновники и эксперты обсудили проблемы цифровизации отрасли.

Как известно, с 1 марта 2023 г., согласно постановлению Правительства РФ, все участники строительного процесса должны будут перейти на технологии информационного моделирования (ТИМ) строящихся объектов. Но некоторые строительные компании уже высказываются за перенос сроков введения обязательных требований. При этом, к примеру, в Новосибирской области строительным компаниям приходится в срочном порядке осваивать технологии компьютерного моделирования объектов строительства, т. к. крупные застройщики начали отказываться от подрядчиков, которые «не в цифре».

И хотя подобная ситуация еще не стала массовым явлением, проблема все же существует. Так, по данным Института развития строительной отрасли, только 20% российских компаний имеют четкие планы по цифровизации. Да, большинство участников отрасли переводят процессы проектирования в цифровой формат, но при этом до сих пор остается много тех, кто даже не начинал этого делать.

Когда использование ТИМ стало обязательным для проектов, которые финансирует государство, у экспертов отрасли крепла уверенность, что ситуация быстро изменится. Однако на темпах внедрения новых технологий сказались санкции и уход с рынка зарубежных компаний. И хотя сегодня российские компании активно создают отечественное ПО для решения проблем строительной отрасли, проектировщики, ранее работавшие в программах Autodesk или Nemetschek, пока относятся к нему скептически. Таким образом, если не поставить конкретные сроки и задачи, то ситуация не изменится.

И, как напомнила слова главы Индустриального центра компетенций по вопросам строительства при Минстрое РФ Марата Хафизова заместитель министра строительства Красноярского края Елена Звонарева, открывая панельную дискуссию по цифровизации: «Когда только начинали входить в цифру – это была точка роста. Сейчас – это точка выживания. Либо вы входите в этот процесс, либо находитесь за орбитой строительной отрасли».

Задача - постепенно прийти к цифровому двойнику

Как уточнил заместитель министра строительства и ЖКХ Константин Михайлик, конечно, текущие темпы работы могут показаться малыми, но это связано с тем, что приходится делать пару шагов, останавливаться, оценивать результат, исправлять ошибки, и только после этого двигаться дальше. Но в целом проделанная за текущий тяжелейший год работа – колоссальная.

Основная задача любой цифровой трансформации – это пересмотр существующих бизнес-процессов и формирование новых связей, улучшение существующих процессов, пересмотренных через призму цифровых инструментов. И сегодня строительная отрасль остается на крайне низком уровне цифровой зрелости. Так, цифровая зрелость отрасли ЖКХ сегодня составляет 60%, а отрасли строительства – всего 1%. Но, по словам Константина Михайлика, это не так, а причина в том, что при формировании показателей очень большой вес был отдан показателям ТИМ.

На крайне низком уровне находится материально-техническая и кадровая готовность отрасли, в обновлении которых долгое время попросту не видели необходимости. Но сейчас, наконец, сама отрасль начинает задумываться о повышении собственной эффективности, пришло понимание того, что путем просто накачивания себя ресурсами, отрасль не достигнет поставленных задач.

Как рассказал заместитель министра, с сентября взаимодействие между Федерацией, регионом и конкретным исполнителем выходит на качественно новый уровень. Для этого необходимо создать единое поле цифровых решений, которое позволит собирать данные по объектам снизу до федерального уровня, используя типизированные инструменты. Таким образом те, у кого инструментов нет, их получат и смогут существовать в единой среде данных с теми, кто эти инструменты разработал. Только тогда на уровне федерации появится четкое понимание, как развивается строительная отрасль в каждом регионе.

И конечная цель, к которой отрасль придет в 2030 г., - это классический трехуровневый цифровой двойник. Появится цифровая модель объекта строительства, а на уровне региона она соберется в единый цифровой двойник региона, когда виден не только сам объект, но и его расположение в пространственных координатах, и его связь с этим пространством. В результате сформируется цифровой двойник всего государства в целом.

Для регионов будет создан единый портфель решений, который интегрирует существующие региональные системы и добавляет те, которых не хватает: это продукты Главгосэкспертизы, стройнадзора, разрешительной деятельности и управлением проекта. В данный момент это направление у Минстроя находится в приоритете. А до января оно пройдет «обкатку» в 8 регионах, в число которых входят и регионы с крайне высокой степенью цифровой зрелости, такие как Красноярск и Нижний Новгород, и наоборот – с недостатком отдельных продуктов или проблемами во взаимодействии между ними. Таким образом, к 2023 г. Минстрой планирует обеспечить в каждом регионе полностью формирование комплекса цифровых решений. И уже определены регионы, нуждающиеся в федеральном софинансировании. Им для приобретения ПО будет выделено около 1,5 млрд руб. и еще около 1 млрд руб. на обучение работников ТИМ.

По словам Председателя Комитета НОПРИЗ по малому предпринимательству Азария Лапидуса, чтобы получить единое цифровое пространство, нужно создать единую информационную среду, оснастить участников процесса соответствующим оборудованием и ПО, обучить специалистов и внедрить ТИМ на всех этапах жизненного цикла объекта строительства. Причем все участники и процессы на всех этапах должны обладать элементами цифровизации. И сегодня отрасль наконец глубоко подошла к пониманию, а что же такое цифровизация и на какой основе она будет строиться.

У регионов мнение другое

Несмотря на бодрые заявления Минстроя, что все хорошо и все идет по плану, в регионах такого ощущения нет, как и понимания, куда идти. Сегодня каждый регион вынужден в силу своих знаний, компетенций и возможностей решать проблему цифровизации, находясь один на один с поставленными задачами.

В числе основных проблем регионы называют методологию, которой сегодня нет, и которая могла бы позволить регионам начинать правильно проходить этапы внедрения. А существующие рекомендации носят только общий и формальный характер, не учитывая специфику каждого субъекта. А они в стране ой какие разные: у одних – многочисленные памятники и объекты наследия, у других – поля, у третьих – огромный аварийный фонд. Но эти нюансы не учитываются. А помочь могла бы группировка регионов по каким-либо признакам.

Вторая важная проблема – дополнительное финансирование, ведь никто не озвучил, где нужно брать деньги на поставленные цели. И если средства не были заложены в бюджетах, то взять их негде.

Также требуются существенные изменения в кадрах, ведь ни в одном регионе не сидят тайные ТИМ-специалисты, ждущие своего часа. Как и требуют серьезной технической поддержки существующие технологии. Причем из-за многообразия созданного ПО регионы теряются, не понимая, что выбрать.

Сегодня регионы находятся в растерянности, не представляя даже, как приблизиться к цифровизации отрасли, у них нет специалистов, и не понятно, за счет каких ресурсов и средств они должны готовиться. При этом помощи из других субъектов ждать не приходится – ни одна компания, например, из Санкт-Петербурга не пойдет в отстающий регион на строительство детского сада.

В своем докладе заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Антон Шафаростов обозначил, что мешает и замедляет внедрение ТИМ в регионах.

По его мнению, сегодня идея внедрения ТИМ выглядит, как странная инициатива то ли сверху, то ли снизу, но на которую уже нужно выделять средства, кадры и рабочее время. При этом полномочия, кто будет этим заниматься, никому не переданы. Поэтому региональные ведомства не видят надобности тратить средства и создавать ТИМ-отделы, а в целом регионы занимаются ТИМ по остаточному принципу, по большей части для отчетности.

Но основная угроза ТИМ – работа на этапе эксплуатации. Кто будет это делать – не известно. Но если учитывать, что на эксплуатацию зданий выделяют мизерные средства, то она будет крайне неудовлетворительной. Однако управлять современной недвижимостью нужно профессионально, прилагая колоссальные усилия и средства. И думать об этом нужно уже сегодня, т. к. первые здания выйдут в эксплуатацию через 2 года, но принимать их некому.

Что касается элементарной базовой цифровизации, то ее в регионах тоже нет. По словам руководитель проекта Exon Gaskar Group Антонины Люляевой, сейчас в отрасли в каждом проекте есть максимум чат в WhatsApp и сканы документов. Но с такой «цифровизацией» крайне сложно работать. И когда дом построен, заказчику передается несколько грузовиков с документацией, которая зависает в архиве. Но и в процессе работы еженедельно «теряются» документы, а на сбор информации в проекте тратится слишком много времени.

С другой стороны, сказывается и обширность, и труднодоступность отдельных регионов. Например, в Красноярском крае или Норильске перевозка документации в больших объемах с объекта на объект, которые находятся друг от друга на больших расстояниях, представляется крайне сложной.

В этой ситуации целесообразным было бы централизованное внедрение ПО для ТИМ в регионах.

В цифру, но не всё

Как заявил И. о. руководителя Центра цифрового развития строительной отрасли Красноярского края Александр Усачев, сегодня до сих пор нет точного определения, что такое цифровая трансформация, и каждый понимает ее по-своему. Но далеко не все бизнес-процессы нужно переводить в электронный документооборот. Для начала нужно взвесить, что точно нужно переводить, а что лучше работает в старом режиме. И соотношение должно составлять хотя бы 80% на 20%. Причем, на 100% внедрить цифровую трансформацию невозможно, потому что всегда и везде есть люди.

Сейчас же «балом правят» айтишники. Но предложенные ими решения грамотно оценить мало кто может, и выбирая тот или иной продукт, компании опираются скорее на рекламу. При этом стоимость и расчеты затрат непрозрачны, а реальная оценка эффективности спорна.

Идеальным же решением для отрасли был бы обмен компетенциями разработчиков ПО и строителей. Тогда они смогут лучше понимать друг друга и обмениваться идеями и разработками. Но для этого в свою очередь Университеты должны изменить подход к учебному процессу. Как известно, с начала разработки до внедрения новой учебной программы проходит 2 года, а отрасли необходимо моментально реагировать на новые вызовы, предоставляя новые программы в течение нескольких месяцев.

Как рассказал в свою очередь руководитель Центра компетенций Департамента строительства Москвы Павел Часовских, в Москве в свое время столкнулись с проблемой отсутствия необходимых обученных людей у генподрядчиков. Заказчики были обучены, а для будущих генподрядчиков пришлось создать специальный образовательный курс, который прошли около 150 студентов 5 курсов, и которые в дальнейшем были на 100% трудоустроены. Таким образом, уже сейчас в регионах необходимо создавать программы обучения, чтобы через год-два обученные кадры точно пришли в отрасль.

По его словам, главная проблема регионов в том, что они не могут себе честно признаться, на какой стадии они находятся и сколько шагов нужно сделать до информационного моделирования. Но «заскочить» в информационное моделирование, не имея базовой цифровизации, не получится. А любая цифровизация возможна только при трех слагаемых: люди, бизнес-процессы и технологии. И именно в этом порядке. Цифровизация бесполезна без обученных людей, которые не меняют в головах подход к делу. Затем нужно понять, какие есть бизнес-процессы, и какие из них нужно перевести в цифру. И, наконец, в самом конце подойти к выбору технологий. Самое главное, нужно понять, зачем нужна цифра и что она принесет на местах – только после этого процесс сдвинется.

Ближайшие результаты, несмотря на наличие большого количества проблем, начнут появляться уже в 2023 г. Главное помнить, что цифровизация должна быть реальной и умной, а не цифра ради цифры.

Галина Крупен

# 18.09.22 АНСБ. Антон Глушков: Система саморегулирования должна трансформироваться вместе с отраслью

Саморегулирование должно принять на себя новые функции и стать партнером строительных компаний

Система саморегулирования в строительной отрасли по–прежнему остается единственным способов выхода на рынок практически всех строительных компаний. Однако за годы своего существования она претерпела немало изменений, и сейчас ее функционал и наполнение выходят на новый этап. О развитии системы СРО, о роли СРО и НОСТРОЙ в деятельности строительного комплекса мы беседуем с президентом Национального объединения строителей Антоном Глушковым:

– Антон Николаевич, системе саморегулирования в строительстве скоро будет 13 лет. Каким на данном этапе развития строительной отрасли Вам видится место системы саморегулирования и в чем сегодня состоит реальная роль СРО в строительных процессах?

– Опыт всех этих лет показал, что у нас очень разное восприятие системы саморегулирования как со стороны бизнеса, так и со стороны органов власти. Если говорить в общем, то это система, созданная по профессиональному признаку в целях повышения эффективности работы строительного комплекса Российской Федерации. Но для большинства система СРО воспринимается, исходя исключительно из тех задач и функций, которые прописаны в Градостроительном кодексе, а именно: допуск на рынок и обеспечение ответственности. В этой связи я все время, находясь на посту президента НОСТРОЙ, стараюсь переориентировать работу саморегулируемых организаций на большее взаимодействие с компаниями – членами СРО как с профессиональными участниками строительного рынка. Потому что со стороны СРО просто выполнять по отношению к члену установленные системой саморегулирования обязательные требования, на мой взгляд, не совсем правильно. Правильнее помочь строительному комплексу в текущей ситуации, а она постоянно меняется, особенно в последнее время. И в этой связи система СРО как система объединения работодателей должна разрабатывать некие конструкции, чтобы повысить эффективность работы строительного комплекса в текущих условиях и очень быстро адаптироваться к ним.

– Как Вы полагаете, деятельность системы саморегулирования нуждается в дальнейшей реформе? За последние годы сложилось впечатление, что СРО уходят в тень и занимают все меньше места в жизни строителей. Или это не так?

– Саморегулирование – система весьма неоднородная. Среди СРО есть очень энергичные организации, которые выдвигают различного рода инициативы, очень активны в рамках своей СРО и в рамках своего региона, правильно выстраивают отношения с органами исполнительной власти и с членскими организациями для повышения эффективности строительного рынка. Но при этом около 50% СРО исполняют ровно те функции, которые в обязательном порядке предписаны им Градостроительным кодексом либо установлены самой системой саморегулирования и съездами НОСТРОЙ. И говорить о том, что у СРО стало много или мало функций, видно их или не видно, нужно в каждом конкретном случае.

К сожалению, многие инициативы рождаются не в СРО, а в недрах НОСТРОЙ, что меня, безусловно, беспокоит. У системы саморегулирования есть риск превратиться в псевдогосударственную структуру, которая будет действовать исключительно в рамках тех нормативных документов, которые носят обязательный характер. Поэтому я всячески призываю своих коллег на эту стезю не скатываться.

В последние годы у нас было много инициатив, в том числе, в области ценообразования, госконтрактов, подготовки кадров, да и прямые меры поддержки строителей, такие как использование средств компенсационных фондов СРО. Все это рождалось как реальный отклик на запросы, которые шли от бизнеса.

Поэтому, если говорить о дальнейшем развитии системы СРО, я его вижу в выявлении и использовании лучших практик тех СРО, которые имеют опыт взаимоотношения со своими членами и предлагают свои инициативы. Мы эту работу будем всячески пропагандировать и продвигать, будем рассказывать о коллегах, которые выходят с важными для бизнеса инициативами, и, конечно, будем помогать в их реализации.

– Главная задача саморегулирования – обеспечение безопасности и качества строительства. Это изначально лежало в основе закона, по которому создавалась система СРО. Но у меня такое ощущение, что эти два слова вспоминаются все реже. Справляется ли система СРО с обеспечением безопасности и качества строительства?

– Давайте честно разберемся, как устроена ответственность в строительной отрасли. У нас ответственность за качество строительства вменённая – то есть СРО и член СРО несут ответственность в любом случае в связи с тем, что они работают с опасными объектами. Каких-то существенных механизмов влияния на этот процесс, кроме финансового обеспечения в виде компенсационных фондов, у нас нет. Однако мы возлагаем большую надежду на развитие независимой оценки квалификации, которая позволит перейти от формальных требований к профессиональному уровню сотрудников к фактической оценке их знаний и навыков. А это еще один способ повышения ответственности членов СРО за безопасность и качество строительства. Потому что, если компания через своих сотрудников обладает необходимой квалификацией, то различного рода перекосы, связанные с качеством выполняемых работ и услуг, с охраной труда и техникой безопасности, сводятся к минимуму.

При этом, если смотреть статистику 2022 года по тем же несчастным случаям на стройке и по объемам выплат из средств компенсационных фондов СРО, то эта статистика позитивная. Мы видим уменьшение числа несчастных случаев, но, к сожалению, вывести какую-то линейную зависимость, что на это напрямую влияет система саморегулирования, как бы нам ни хотелось, пока не получится.

Сегодня ответственность в системе саморегулирования обеспечена путем реформы законодательства, поскольку наведен порядок в денежных средствах компенсационных фондов – все они размещены в уполномоченных банках, и с ними теперь нет никаких проблем. То есть, финансы как мера обеспечения ответственности, есть. Такая превентивная мера как независимая оценка квалификации специалистов строительной отрасли, начинает внедряться и постепенно заработает.

Поэтому, когда идет речь об обеспечении ответственности в системе саморегулирования, нужно говорить о реальных механизмах, которые позволяют руководителю компании выполнять функции и сохранять бизнес, извлекать прибыль и не подвергать опасности третьи стороны, которые могут быть как внутри стройки, так и за ее пределами.

– Чем сильнее у нас развивается непростая экономическая ситуация, тем больше взаимодействие НОСТРОЙ и бизнеса идет напрямую, через «головы» СРО. Вам как нацобъединению, действительно, необходима эта прямая связь, или здесь СРО ушли в сторону от проблем отрасли и там неплохо себя чувствуют?

– Для такого взаимодействия есть свои причины – чтобы вырабатывать меры поддержки для бизнеса, нужно иметь с ним прямую связь. НОСТРОЙ в последние два года занимался и стратегией развития строительного комплекса, и мерами поддержки отрасли, а для этого необходимо знание объективной реальности, владение большими данными, сформированный общеотраслевой взгляд. Потому что есть проблемы, которые актуальны для отдельных регионов, а есть значимые почти для всех. При этом единственным органом, который определял важность той или иной проблемы для строителей, до последнего времени выступала власть – федерального или регионального уровня. И проблемы, о которых говорил бизнес, были там не очень понятны и востребованы – например, вопросы ценообразования, объективность отражения затрат строительных компаний или нормативы, которые рассчитывает Минстрой России и Главгосэкспертиза для выполнения госпрограмм. Чиновникам для принятия достаточно смелых решений необходимо весомое, грамотное обоснование, и здесь использование НОСТРОЙ как агрегатора, в который входят не 223 СРО, а 98 тысяч строительных компаний, очень удобно и объективно для среза знаний и мониторинга процессов, происходящих в регионах. Как раз для получения таких данных НОСТРОЙ контактирует с бизнесом напрямую.

Если говорить о неактивности СРО, то такая проблема есть, потому что не всегда СРО формировались строителями и для строителей. Зачастую они создавались путем юридических процедур и агентств как юридические оболочки, которые на сегодняшний момент связь с бизнесом не наладили. Такие СРО есть, и очень сложно с ними спорить, доказывать необходимость проведения тех или иных мероприятий, если это напрямую не предусмотрено законодательством. Поэтому иногда и приходится действовать через голову СРО – по результатам деятельности НОСТРОЙ строятся выводы о работе всей системы, которая точно должна работать эффективно.

– С первых дней за системой СРО шла дурная слава «торговли допусками». Осталось ли сейчас это явление – то есть, абсолютно формальный, купленный за деньги безо всяких документов доступ компании на рынок?

– Вы знаете, что последние полгода велось пристальное наблюдение за системой саморегулирования и, в частности, за саморегулируемыми организациями в надежде уличить их в том, что они направо и налево раздают подтверждения о соответствии строительных компаний для допуска к работам, принимают в СРО за деньги. Невзирая на повышенное внимание противников системы СРО, никому это доказать не удалось.

Да, вокруг системы саморегулирования есть большое количество посредников и юридических агентств, которые позволяют быстро и эффективно сформировать пакет документов компании для вступления в СРО. Да, безусловно, существует система агентских взаимоотношений для поиска новых членов СРО, но говорить о том, что идет подлог документов или включение в СРО новых членов по недостоверным документам – таких примеров за последнее время нам никто предъявить не смог.

– То есть, здесь речь скорее может идти о формальном подходе к компании и ее пакету документов?

– Да, конечно, и мы опять возвращаемся к тезису о том, кто для кого – бизнес для саморегулирования или саморегулирование для бизнеса? Для бизнесмена, который хочет выйти на строительный рынок, вполне нормально минимизировать свои финансовые и временные затраты на преодоление этого барьера. Конечно, гораздо проще, чем изучать законодательство, обратиться к профессиональным юристам, которые помогут на старте правильно подготовить пакет необходимых документов для вступления в СРО. Если это честное оказание услуг, помощь в подборе документов, правильное заполнение и разъяснение, какие существуют требования к квалификации персонала – ничего плохого в этом нет. Большие компании могут это сделать самостоятельно силами своих юристов, а малому бизнесу проще обратиться в юридическое агентство, которое ему поможет.

– Если мы считаем, что СРО как механизм доступа на рынок работает достаточно эффективно, то тогда откуда у нас сотни сорванных контрактов?

– Механизм соответствия тем требованиям, которые установлены в законе для допуска на рынок, работает хорошо – последние годы мы видим, что те компании, которые получают допуск на рынок, полностью соответствуют заявленным в законодательстве требованиям. Другой вопрос, насколько эти требования действительно могут отражать уровень профессионализма той или иной организации. Вот в этом основной клубок проблем.

Что касается кадрового обеспечения компании, то по нему решение принято – 1 сентября наступило, требования к специалистам переходят из разряда формальных к реальным, когда посредством независимой оценки квалификации (НОК) мы сможем определить реальный уровень знаний наших специалистов, которые находятся в НРС.

Какой-то другой критерий в отношении самого юридического лица отсутствует. Мы много говорим о рейтинговании, которое уже проникло во многие другие отрасли как обязательная норма. Но речь идет не просто о формальном рейтинге, чтобы получить какую-то букву или цифру – это вопрос о критериях, которые должны лечь в основу рейтингования. НОСТРОЙ разработал механизм рейтингования. Но этот вопрос очень тонкий, поэтому мы приняли решение, что будем отрабатывать механизм и критерии на «пилотных» СРО и их членах.

Мы до сих пор ищем критерии грамотной оценки профессионализма юридического лица, но сказать, что достоверно определили, что такое профессиональный участник рынка, не можем. Пока это юридическое лицо, которое обеспечило свою финансовую ответственность и имеет в штате профессиональных грамотных специалистов. Но этого недостаточно, чтобы полностью оценить профессионализм юридического лица. Посмотрим, что у нас в итоге будет получаться, сравним наши критерии с экспертной оценкой и тогда поймем, что лучше.

– А как бы Вы сформулировали первоочередные задачи НОСТРОЙ и СРО на текущем этапе?

– Если мы говорим о НОСТРОЙ, то в этом году мы должны реализовать все те изменения, которые предписаны законодательством. Это формирование и ведение сквозного реестра юридических лиц и их обязательств, включая объекты, которые они строят, а также ведение нового реестра, связанного с независимой оценкой квалификации. Эти текущие задачи при всей их простоте технически достаточно сложно реализовать, тем более, что реализацией занимается исключительно сам НОСТРОЙ своими силами.

Вторая задача – выстраивание отношений нацобъединения и СРО с исполнительной властью, и не на федеральном уровне, а на региональном, потому что основное регулирование строительной отрасли относится к функциям муниципалитетов и частично регионов. И мы должны помочь СРО наладить отношения с региональными властями, чтобы получать оттуда обратную связь и информацию. НОСТРОЙ осуществляет такое взаимодействие путем мониторинга. Первый мониторинг в соответствии с поручением Правительства России мы проводим по ПП № 1315 по изменению твердой цены контракта. Сейчас эти процессы активно развиваются, мы из-за этого много спорим с субъектами Федерации, и здесь как раз СРО и делятся на те, кто эту деятельность осуществляют самостоятельно и кто по каким-то причинам самостоятельно справиться не могут, и тогда подключается НОСТРОЙ.

Еще один мониторинг – это ход реализации постановления Правительства России № 331, связанного с переходом на технологии информационного моделирования. Эта работа позволяет нам выстроить хорошие деловые отношения с органами исполнительной власти регионов.

Кроме того, НОСТРОЙ, проводя выездные мероприятия, приглашает на них чиновников, которые отвечают за стройку в данном регионе. Ближайшее мероприятие у нас будет в Казани в рамках Международного строительного чемпионата – мы туда приглашаем не только самих строителей, но и региональных руководителей отрасли – министров строительства и вице–губернаторов, чтобы они поболели за свои региональные команды и обсудили ту проблематику, которая есть в регионах. Мы такие пилоты делали на Дальнем Востоке, в Сибири, на Урале и поняли, что как раз этой коммуникации между федеральным и региональным уровнем исполнительной власти не хватает.

Конечно, сейчас у отрасли сильный вице-премьер, очень хороший министр строительства и команда Минстроя России, и вертикальная интеграция поручений – это здорово. Но возникает вопрос: как все это реализовывать? Работать-то придется в регионах, и поэтому налаживание диалога бизнеса и региональной исполнительной власти – это важный момент, на котором мы сейчас активно сосредоточились.

Третье – это разработка мер дальнейшего развития системы саморегулирования. В последние полгода эта дискуссия обострилась, обсуждаются ужесточение требований к СРО и к членам СРО. Но однозначно в законодательстве будут прописаны требования к профессиональному участнику рынка.

И, конечно, мы будем разрабатывать типовые документы и регламенты для СРО, чтобы эти функции выполнялись однотипно на территории всей Российской Федерации, и система СРО выглядела более монолитной.

– Как Вы оцениваете текущее положение строительной отрасли и роль НОСТРОЙ в ее развитии сегодня и на перспективу?

– Стройка – это зеркало экономики. Если в экономике начинаются турбулентности, то это, безусловно, отражается на инвестиционном цикле и, как следствие, на стройке. Когда мы смотрим показатели по объемам строительства, вводу жилья, спросу на жилье –на первый взгляд, всё хорошо. Конечно, это связано с мерами поддержки, которые были разработаны в последние два года. Поэтому проблем с недостроями у нас нет – действует проектное финансирование и счета эскроу, больших проблем с госзаказом нет, потому что у нас появился механизм пересчета твердой цены контракта. Словом, если мы смотрим обороты и загрузку строительных компаний, то 2022 год, безусловно, складывается позитивно, но это заслуга не самой отрасли и системы СРО, а регуляторов в лице Минстроя России и Правительства России.

Другое дело, что в дальнейшем нужно очень быстро научиться выявлять те проблемы, с которыми сталкивается отрасль и бизнес и оперативно на них реагировать. Механизмы у нас наработаны – начиная с займов из компфондов СРО и заканчивая глобальными вещами, связанными со спросом, например, направление денежных средств на выкуп площадей у застройщиков в случае затоваривания рынка.

То есть, нужно не просто «заливать» отрасль денежными средствами, а стараться ее поддерживать, в первую очередь, рыночными методами, чтобы это приводило к повышению конкурентоспособности, производительности и эффективности отрасли. Поэтому механизм, который позволяет обеспечить ответственность и помочь бизнесу стать лучше и эффективнее, был и остается главной задачей для системы саморегулирования и НОСТРОЙ.

Лариса Поршнева

# 18.09.22 АНСБ. Информационное моделирование как отрасль только формируется

Информационная модель должна стать обыденным инструментом на всех этапах жизненного цикла объектов

Цифровизация и информационное моделирование в последние годы стали самыми актуальными темами для конференций, докладов, дискуссий и прочих мероприятий. Но создается впечатление, что вся эта цифровая среда пока дальше проектных компаний не ушла – а тут еще кризис, уход иностранных вендоров, нехватка кадров и прочие трудности. Все ли пропало и что делать? На этот извечный русский вопрос журналу «Строительство» отвечал руководитель проектов ГК «СиСофт» (CSoft) Степан Воробьев:

- Степан Павлович, как уход из России крупнейших вендоров повлиял на российский рынок программных продуктов и на компанию ГК «СиСофт», в частности?

- На ГК «СиСофт» это не повлияло практически никак. У нас есть программные продукты на все виды и типы информационного моделирования, поэтому мы очень хорошо чувствуем себя на рынке ПО. Если же говорить о российском рынке, то очистилось место для новых разработок. Наши зарубежные коллеги, по сути дела, обманули своих клиентов. Да, защищая свой бизнес, но – обманули. В договорах были записаны продажа и поддержка лицензий, прочие опции – и где это все?

- Рынок очистился для кого-то или он просто опустел, и взять с него нечего?

- Он очистился для возможностей наших вендоров. Западные решения в силу маркетинговой насыщенности и дизайна были очень привлекательны, но они принесли с собой смыслы западного технического регулирования, которые не очень хорошо подходили для России. Более того, они предлагали под свой софт переделать наших строителей, изыскателей, проектировщиков и нашу нормативную базу – а должно быть наоборот. Так что ушли и ушли.

- Насколько это критично, исходя из того, что почти 80% российского рынка ПО занимали иностранные компании?

- Во-первых, сам продукт остался, лицензии пока работают, и люди этим продуктом пользуются, особенно если они к нему привыкли. Наше ПО в чем-то хуже, в чем-то лучше, но оба они выполняют одну и ту же функцию, хотя наше, может быть, не так быстро и комфортно, да и интерфейс другой. Для многих пользователей это критично, но не смертельно. При этом иностранный софт для этапа проектирования мы давно заместили. У ГК «СиСофт» наработана лучшая по возможностям линейка ПО в России. Очень хорошие программы есть у «Ренги» и «Неоланта». То есть, стадия проектирования у нас сейчас полностью закрыта собственными наработками, вопрос в привычке и в желании работать на отечественном ПО.

Но я хочу сказать другое: информационное моделирование как отрасль пока только формируется – не только в России, но и в мире. BIM пока хорошо работает только на этапе проектирования. Конечно, это замечательно, когда проектировщик с помощью мышки и клавиатуры начинает рисовать здание, подтягивать данные, собирать конструктор, формировать описание и документацию. Ну, а что дальше? Ведь на стадии строительства и эксплуатации BIM пока применяется по минимуму. При этом, имея в виду строительство с использованием BIM, нужно понимать, что все строители – каменщики, бетонщики, штукатуры – по сути являются потенциальными участниками работы в информационной модели. Например, каменщик сложил какую-то стенку за свою смену, сфотографировал ее на свой телефон и передал эти данные по определенному адресу – а по сути в модель. А мастер со своим приложением поверил качество строительства и тоже передал эти данные в модель. И затем уже в модели подтягиваются расценки, нормы объемы, сетевые графики – так формируется модель на этапе строительства. Но для того, чтобы все это работало, мы должны каждому строителю дать минимальный уровень знаний для работы с информационной моделью на своем участке. Но этого пока нет даже на Западе, не то что в России.

Кроме того, у нас опять началась путаница в терминах. Давайте, наконец, разберемся, что такое сама информационная модель и что есть процессы ее наполнения и ведения?  Может быть, ввести понятие «технология ведения информационной модели»? Потому что ведение информационной модели – это изменение данных в сформированной информационной модели. Есть технология формирования графика работ, есть технология формирования стоимости, но это не модель. Информационная модель формируется и ведется - мы ее сначала графически строим, а потом начинаем вести. Формируем время – у нас получается график работ. Формируем деньги – у нас получаются сметы. Фактически, информационная модель – это рабочий инструмент, с помощью которого можно формировать самые разные документы и процессы. И это нужно понять и усвоить всем участникам процесса.

И еще одно заблуждение: BIM – это эффективность. Но инструмент не может быть эффективностью. Молоток эффективен или нет? Это инструмент, а его эффективность зависит от того, кто и как его применяет. Также и BIM – модель позволяет планировать время, деньги и процессы, это инструмент, который позволяет принимать управленческие решения, но только при условии, что им эффективно пользуются.

- То есть, Вы утверждаете, что вопреки установившемуся мнению информационная модель может быть неэффективной в зависимости от того, что в нее внесено и как ею пользуются?

- Именно так! Априори говорить, что BIM – это повышение эффективности, которое позволит зарабатывать миллионы, совершенно неверно. Все зависит от того, как этот BIM применяется.

- Очевидно, что информационная модель должна работать на всех этапах существования объекта. И если проектировщик ее сделал, а строителю, а  тем более в эксплуатации она вообще не нужна, то смысла в этой информационной модели нет. Да и с софтом, как я понимаю, на этой стадии тоже есть проблемы…

- Проблема с софтом на этапе строительства и эксплуатации состоит в том, что его нет. Ни зарубежного, ни российского, так что импортозамещать нечего. И тут огромное поле работы для наших вендоров.

Если же говорить о передаче информационной модели с этапа на этап создания и функционирования объекта, нужно разобраться в сути этого процесса, и все станет проще и понятнее. На этапе проектирования информационная модель фиксирует то, что создал проектировщик. После завершения этапа строительства в модели фиксируется все, что поменялось относительно проекта – то есть, появляется информационная модель реального объекта. При этом строитель работает с теми же самыми программными продуктами, которые используются при проектировании. а операторы БИМ-модели вносят в нее текущую строительную информацию. И программных продуктов для того, чтобы формировать и вести модель, нам хватает.

Нам не хватает автоматизации – когда при переходе к физическому объекту определенные данные подтягивались бы автоматически. Потому что всегда существует опасность человеческого фактора, ошибка оператора. Автоматизация должна ее исключить. Ну и, кроме того, информационная модель – это прозрачность, она не позволит скрывать ни ошибки, ни коррупцию.

- И в этой точке у меня начинаются очень большие сомнения по поводу внедрения BIM в строительстве…

- И напрасно! Здесь главное найти бенефициара, который реально заинтересован в информационной модели. Заинтересован застройщик, который по факту платит за жульничество и неэффективность подрядчиков. Заинтересован госзаказчик, который хочет сохранить деньги и получить построенный объект. И вот они могут сказать: я хочу работать на основе информационной модели. Но дальше возникает вопрос: как получить объективные данные, а не фальсифицированные на клавиатуре чьими-то шаловливыми ручками? Как исключить человеческий фактор? Ведь информационную модель можно наполнить любой информацией, в том числе, фальшивой. И вот этих-то технологий - автоматизированного внесения данных в информационную модель – пока нет и в России, ни за рубежом. То есть, нет возможности автоматически фиксировать реальное выполнение реальных объемов работ. Это как раз те возможности, которые позволяют перейти от информационной модели на этапе проектирования к цифровому двойнику объекта в виде информационных технологий программно-аппаратных сред.

Что такое программно-аппаратная среда? Это, например, обычный смартфон, на который каменщик по окончании смены делает фото выполненных работ и отправляет в кол-центр. А там операторы вводят всю информацию в информационную модель, и в конце рабочего дня сметчик видит выполненные работы и их стоимость, а прораб – контролирует выполнение объемов сегодняшнего дня. А если еще видеокамера стоит и дрон летает – то, может быть, и каменщику фотографировать ничего не нужно. Это и есть автоматизация и работа программно-аппаратных комплексов. Все эти технологии в жесточайшем дефиците, и их нужно немедленно развивать.

Почему так сложилось? Одна из причин – не то, что их нет – сделать такие технологии несложно, а то, что нет концептуального понимания, как все это вместе должно работать. И формировать такое понимание должны все участники строительного процесса – и Главгосэкспертиза, и вендоры и заказчики, и застройщики. У нас BIM-концепция пробуксовывает на этапе цифрового двойника объекта тем более, что толком даже не обозначено, что это такое - цифровой двойник.

- То есть, к БИМ-модели требования есть, а к цифровому двойнику – нет, и это практически не обсуждается?

- На самом деле у нас есть два комплекса ГОСТов по цифровым двойникам. Один комплект – это порядка 8 ГОСТов, которые наработал ТК 194. По сути, это перевод западных стандартов, и очень интересно было бы посмотреть статистику использования этих ГОСТов. Второй комплект – это пакет ГОСТов от ТК 700. Там уже готов ГОСТ «Цифровой двойник изделия». Но это все не строительные ТК, так что в этих ГОСТах не учитывается специфика нашей отрасли. Поэтому очень важно, чтобы у нас как можно скорее появились собственные ГОСТы, иначе нам придется ориентироваться на чужие документы. И именно поэтому нам как можно скорее нужны ГОСТы системы ЕСИМ, которые уже два года разрабатывает структура «Росатома», и до конца этой работы еще очень далеко.

Информационная модель – это результат расчетных и прочих процессов. В нее не нужно включать элементы расчетных моделей, что сегодня предлагается в одном из проектов ГОСТов, это конечный продукт, на основе которой будет строиться здание. А для эксплуатации нужен как раз цифровой двойник здания. И нужно научиться четко все это разделять.

- Таким образом, BIM-проектирование обеспечено и российским, и иностранным софтом – выбирайте, что хотите. А вот на этапе строительства, когда начинается работа с информационной моделью и цифровым двойником, софта и нормативной документации очень мало, равно как и понимания, как со всем этим работать?

- Пока мы говорим об информационной модели объекта на этапе строительства, у нас есть все продукты для работы. Да, здесь очень много ручного труда, человеческий фактор и т.д., но софт есть. А вот цифровой двойник нуждается в автоматизации – частичной или полной. Здесь должны быть автоматизация, контроль и постоянная сверка реального состояния объекта – все это помогает цифровому двойнику здания жить. И с этим проблемы – не только у нас, но и во всем мире. И это, я считаю, - главное направление работы на ближайшие годы.

Конечно, есть различное иностранное оборудование для лазерного сканирования, для фотограмметрии, есть дроны для фото и видеосъемки. Но это все лишь фрагменты тех процессов автоматизации, которые должны быть. И здесь, кстати, мы серьезно отстаем от западных технологий – рынок забит иностранным оборудованием с предустановленным софтом, а российского практически нет. Так что российским разработчикам есть, над чем работать.

Очевидно, что каждая технология должна постепенно трансформироваться и пройти свой цифровой этап для того, чтобы стать автоматизированной. В этом нет ничего особо сложного, и потихонечку мы сделаем все. Может быть, у нас скоро каждый кирпич будет с радио-меткой, которая позволяет автоматически считать объемы выполненных работ и трудозатраты на укладку этого кирпича, а также день, когда нужно заказать новую партию кирпичей. Если стоимость этой технологии будет сопоставила с нынешними затратами на обеспечение укладки и учета такого же объема кирпичей, это все будет очень быстро разрабатываться и внедряться. Пока этого нет, мы будем наталкиваться на саботаж и нежелание строителей использовать цифровые технологии.

Но самое главное, на мой взгляд, - нам нужно на старте договориться о терминах и базовых понятиях, на которых все должно строиться. Сейчас такой базы нет, каждый применяет термины и понятия в силу своего понимания ситуации.  Проект ГОСТа на терминологию системы ЕСИМ очень сырой, с ним еще нужно много работать.  Но без этого невозможно двигаться дальше.  Нужно определить, что такое цифровизация, что такое оцифровка, что такое цифровая трансформация. Сейчас все эти термины каждый употребляет в силу своего понимания. В ГОСТе, который разработала ГК «СиСофт», эти термины очень четко изложены, но наш документ пока игнорируется коллегами из ТК 465 и ТК 505. А как работать, если не договориться о терминах?

- На мой взгляд, самое главное, на что наталкиваются все «продвигатели» цифровизации и BIM – это стойкое непонимание заказчиков, подрядчиков, эксплуатантов, зачем им все это нужно…

- Ответ на вопрос «зачем» придет сам собой, когда заказчики и подрядчики будут получать экономическую выгоду от использования информационной модели. Наша задача – сделать информационную модель удобной и выгодной для конечного бенефициара – эксплуатирующей организации. И главное – мы должны информационную модель эксплуатационщику «продать», а не навязать ее как чемодан без ручки. А купит он ее тогда, когда поймет свою выгоду – и не раньше. А сейчас его заставляют брать эту модель, ставить на нематериальный учет, выполнять всякие требования и постановления – и он, не понимая назначения этой модели, начинает от нее отмахиваться или требует дополнительного финансирования, обучения кадров и так далее. Если же эксплуатирующая организация поймет, что информационная модель – это очень удобный рабочий инструмент, она сама будет настаивать на определенном уровне и качестве этой модели.

- Но тогда давайте поймем, что такое эксплуатирующая организация? Кто у нас эксплуатирует ту же школу в районном центре? РОНО, где сидят три инспектора в возрасте 60+? Это они будут работать с информационной моделью?

- Давайте разберемся, что называется, на берегу. Есть два вида эксплуатации зданий и сооружений: эксплуатация как объекта недвижимости по типу ЖКХ и эксплуатация здания как объекта, предназначенного для выполнения уставной функции. Школа – чтобы учить детей, театр – чтобы ставить спектакли и так далее. В этой ситуации у нас за хозяйственный объект – школу - отвечает не РОНО, а директор школы, и ему информационная модель в нынешнем виде, как мы ее представляем, для этого не нужна.

По моему мнению, информационная модель для «хозяйственной» эксплуатации должна быть такой, что с ней будут работать люди, даже не зная, что они с ней работают. Например, уборщица в школе, после того, как  убрала туалет или класс, приложила палец к планшету – и информация об уборке пошла в информационную модель, а далее это действие уже учитывается в зарплате уборщицы, а у завхоза автоматически формируется заказ на моющие средства и лампочки к тому моменту, когда они закончатся. И все эти люди по факту работают с информационной моделью. И так должно быть на каждом шагу эксплуатации здания.

Когда мы сделаем информационную модель, которая будет обеспечивать наилучшее управление данными, то тогда не встанет вопрос – кому это нужно?   И у того же директора школы часть работы, которую раньше медленно и с ошибками делали секретарь, завхоз и бухгалтер, сделает машина – быстро и без ошибок. А потом машина сама проведет тендер на закупку швабр, лампочек  и моющих средств – почему бы нет? Тут сразу же убирается коррупционная составляющая, а школа получит швабры и лампочки в срок и по хорошей цене.

И когда конечный бенефициар – директор школы или владелец здания – поймет выгоду от применения информационной модели, цифровизация в нашей отрасли пойдет семимильными шагами.

- В такой постановке вопроса заказ на состав информационной модели должен идти от эксплуатирующей организации – а они сейчас в принципе не понимают, что это такое. И что делать?

- Должен пройти какой-то период, чтобы эксплуатирующие организации узнали, что такое информационная модель, и были  заинтересованы в ее получении.

Нужно вести просветительскую работу на самом низовом уровне, тем более что самый большой госзаказ на строительство социальных объектов у нас в регионах и муниципалитетах. Да и все объекты, которые строятся даже на федеральные деньги, все равно эксплуатируются на местах. Тут нужен в хорошем смысле государственный протекционизм, причем направленный не на какую-то отдельную компанию или продукт, а на создание и финансирование определенной технологической среды, где наши информационные модели будут естественным образом  встречаться с заказчиками и эксплуатирующими организациями. Вот тогда все процессы начнут правильно выстраиваться и гармонизироваться. Интересные перспективы?

- Да, можно сказать, блистательные! То есть, в идеале, информационная модель должна стать такой же обыденностью при эксплуатации зданий, как молоток или разводной ключ. Неожиданно – и спасибо за эту беседу!

Лариса Поршнева

# 18.09.22 АНСБ. По понятиям Чучхе

Пути развития российской строительной отрасли темны и неисповедимы, ибо торящие их господа и товарищи, освещая себе путь бессмертным и многажды непринимаемым проектом Стратегии инновационного развития, то и дело сворачивают то в кусты, то в буераки – и в итоге «тянутся перед ними кривые, глухие, окольные тропы».

Стратегия, конечно, теперь выглядит прелестно – и шрифты правильно подобраны, и обложечка покрашена в верные цвета, и все правильные слова об инновационном развитии, цифровой зрелости и задачах президента с нацпроектами стоят на своих местах. И уже посчитано, сколько и каких нам нужно молодых, умных, глобально мыслящих инженеров, которые будут управлять не менее квалифицированными рабочими, обученными в рамках профессионального стандарта и совершенно добровольно  сдавшими экзамен по независимой оценке квалификации. Нашу стройку ждет светлое будущее и сверкающие вершины в виде миллионов и триллионов – каждый определит для себя, чего именно.

Да вот только из-за соседнего буерака вдруг прорывается характерное такое покашливание и говорок с «зековским» акцентом – ой, а это вместе с молодыми российскими строителями  в светлое будущее идут тысячи «осУжденных», то ли завербованных, то ли энергично посланных на российские стройки. Из всей цифровизации они знают только номер своей статьи, из квалификационных требований – правила обращения с высокотехнологичным ломом или лопатой, а все требования по технике безопасности и охране труда у них заканчиваются ровно в том месте, где написано: «Работник имеет право»… Не имеет. Что бы ни обещали все эти фонды по вербовке заключенных по поводу равных условий работы для простых строителей и простых «зека», все понимают, что такого не будет никогда, поскольку «осУжденный» - лицо подневольное, и работать будет столько, сколько прикажут. И уже не по правам, а по понятиям.

И, кстати, вы представляете себе лицо выпускника колледжа или института, который на стройплощадке рядом с собой обнаруживает такой вот «контингент»? Сколько после этого дней или часов он проработает в этой компании? И как быстро он забудет все курсовые по цифровизации и дипломную работу по современным методам организации труда?

Но «ограниченного контингента», как выясняется, стройкам России все равно не хватит, и из «восточных пределов» привезут в великую цифровизующуюся державу аж 50 тысяч северокорейских строителей. История умалчивает, на каком именно языке они предварительно пройдут независимую оценку квалификации, усвоив основные российские требования к строительным процессам, в том числе, по охране труда. Но можно твердо утверждать, что это будут самые бессловесные и самые послушные рабочие во всей России, потому что самым страшным наказанием для них будет высылка домой под сень великого Чучхе. Про права человека, ценность его жизни, охрану труда они вряд ли слышали, а если рассказать – не поверили бы. ЭТО современный труд? ЭТО перестройка процессов управления в отрасли?

Так что, господа, или Стратегия инновационного развития отрасли – или принудительно-полурабский труд части ее работников. Или соблюдение прав рабочих – или барыши работодателей от возможной безнаказанности за нарушение всего и вся. Там, где работают «зека» - молодежи не будет. Там, где от зари до зари пашут бессловесные «иностранные граждане», стандарты современного труда не нужны. Или отрасль станет, наконец, заботиться о своем развитии – или забудьте все мантры об инновациях. И тогда великая инструкция по применению лома сможет заменить вам все ГОСТы и прочие стандарты системы ЕСИМ. По-другому – никак!

Лариса Поршнева

# 16.09.22 ЗаНоСтрой. Евгений Карант: Рабочая документация в форме трёхмерной модели только добавит головных болей подрядчикам, членам проектных и строительных СРО

Наш постоянный эксперт, ведущий инженер НИИСФ РААСН Евгений Карант решил показать, как эволюционировала во времени так называемая «трёхмерность» графической части рабочей документации. А главное – какие головные боли эта модель может вызвать у проектировщиков и строителей, членов саморегулируемых организаций. Слово – Евгению Давидовичу.

Для начала хотелось бы обратиться к определениям понятия «проектная документация» и «рабочая документация», данным в СП 48.13330.2019. «Организация строительства», утверждённом приказом Минстроя России от 24 декабря 2019 года № 861/пр (введён в действие 25 июня 2020-го).

Практическая ценность этого Свода правил представляется мне в том, что, в отличие от множества других нормативных правовых актов, этот был принят не кулуарно. В его обсуждении, в том числе на площадке МГСУ приняли участие значительное число практикующих строителей и проектировщиков.

Итак, согласно данному СП, проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, технико-экономические и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В качестве примечания к этому определению говорится о том, что состав проектной документации необходим для оценки соответствия принятых решений заданию на проектирование, требованиям технических регламентов и документов в области стандартизации, а также достаточен для разработки рабочей документации для строительства.

Согласно этому СП, рабочая документация разрабатывается в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и функционально-технологических решений, содержащихся в проектной документации и состоит из документов в текстовой форме, рабочих чертежей с детальной проработкой узлов, спецификаций оборудования, изделий и материалов, необходимых для производства строительно-монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и (или) изготовления строительных изделий.

Обращает на себя внимание следующее любопытное обстоятельство. В отличие от проектной документации, возможность разработки рабочей документации в форме информационной модели в этом Своде правил вообще не предусматривалась. Впервые такая возможность появилась в Градостроительном кодексе РФ, спустя ровно один год после введения в действие данного свода правил.

Внезапно возникшая в ГрК РФ часть 2.1 статьи 48 гласит о том, что рабочая документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей.

Заметим, что ни о какой «трёхмерности» информационных моделей в этом определении речь не идёт. Ничего не говорится о ней и в самом определении понятия «информационная модель», которое дано в пункте 10.3 статьи 1 ГрК РФ. Напомню, что в соответствии с этим пунктом информационная модель объекта капитального строительства (далее – информационная модель) – совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства.

Однако Правительство РФ пошло ещё дальше, и, не исключено, что под чью-то диктовку через один год после введения в Градостроительный кодекс РФ части 2.1 статьи 48 ввело в гражданский оборот понятие «трёхмерная модель».  
В подпункте г) пункта 2 Состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель, которое утверждено постановлением Правительства РФ № 1431 (далее – ПП РФ № 1431), действующим до 1 марта 2023 года, говорится о том, что включению в информационную модель подлежат сведения, документы и материалы, входящие в установленном порядке в состав разделов рабочей документации, графическая часть которых дополнена трёхмерной моделью, в случае, если требование к её формированию установлено в задании на проектирование.

С высокой вероятностью, в случае непринятия экстренных мер представление графической части рабочей документации в форме трёхмерной модели с наступлением весны может стать уже не зависящим от волеизъявления застройщика (технического заказчика), а строго обязательным.

В этой связи хочется обратиться к мнению известного эксперта в сфере ТИМ, генерального директору проектно-строительной компании «Росэко-Стройпроект» Александра Лапыгина касательно того, что (цитата): «Цифровая 3D-информационная модель не может «дополнять» проектную документацию или рабочую документацию. Она должна быть их источником».  
Это его мнение бесспорно. Однако верным представляется также и то, что полный комплект рабочей документации, тоже однозначно определяет фактические размеры, пространственное расположение и ориентацию всех элементов объекта капитального строительства, включая сборочные единицы. И, таким образом, в машиночитаемом формате этот комплект документации и по своей сути, и в соответствии с определением, данным в пункте 10.3 статьи 1 ГрК РФ, должен рассматриваться как информационная модель.

Да, для простого обывателя такая модель не является трёхмерной. Однако каждый, кто умеет читать рабочие чертежи (а таким умением должны обладать все участники строительного процесса), может воссоздать по ней в своём воображении пространственный образ будущего объекта и (или) любой его части. Подобно тому, как человек с консерваторским образованием, читая ноты, видит стоящие за ними музыкальные образы.

И кто знает, может быть в обозримом будущем и вендоры научатся не только выгружать из трёхмерной модели рабочие чертежи, но и решать обратную задачу – по полному комплекту таких чертежей воссоздавать трёхмерную модель объекта.  
Зададимся далее вопросом, что ожидает, например, фасадчиков в случае, если их законодательно обяжут делать графическую часть рабочей документации в виде трёхмерной модели. Очевидно, что им придётся, во-первых, разрабатывать такую модель применительно к каждому объекту и, во-вторых, выгружать из неё рабочую документацию, необходимую для монтажа фасадной системы (что, само по себе, не очень простая задача), забыв при этом, как о страшном сне, как о самой этой модели, так и о напрасно потраченных на её разработку деньгах.

Более того, в этом случае трёхмерная модель, скорее всего, будет разрабатываться по уже разработанной рабочей документации для фасадной системы. Это может показаться смешным, но трёхмерная модель в этом случае будет являться ничем иным, как тем самым «дополнением» к рабочей документации, которое прописано в ПП РФ № 1431 и которое очень не нравится Александру Лапыгину.

В практике фасадного строительства был единственный случай, когда застройщик потребовал разработать трёхмерную модель фасадной системы, обеспечив при этом в ней тот уровень детализации, который должен быть присущ рабочей документации. В результате разработанная модель весом более, чем один терабайт, оказалась никому не нужной, поскольку монтаж системы на объекте осуществлялся не по ней, а по той рабочей документации, по которой эта модель была разработана.

В этой связи мне представляется, что к ситуации представления графической части рабочей документации, как нельзя лучше, применима известная фраза: «Доставать левой рукой правое ухо».

Так случилось, что в сознании строителей любая информационная модель, относящаяся хоть проектной документации, хоть рабочей документации, стала ассоциироваться с её обязательной «трёхмерностью».

С необходимостью разработки проектной документации в форме трёхмерной модели, вопросов ни у кого не возникает. Такой цифровой макет будущего объекта необходим для выявления и устранения пространственных коллизий на стадии подготовки проектной документации. Он необходим инвестору, который не обязан уметь читать чертежи, но должен чётко понимать, во что он собирается вкладывать средства. Он необходим девелоперам для демонстрации потенциальным дольщикам того, как будет выглядеть дом и квартира, в которой им, возможно, предстоит жить. Наконец, он нужен жителям наших городов и посёлков для понимания того, украсит возводимый объект их населённый пункт или, наоборот, изуродует его.

А теперь давайте подумаем, кому и для каких целей нужна, например, трёхмерная «картинка» узла примыкания вентилируемой фасадной системы к отмостке здания. По понятным причинам, ни инвестору, ни потенциальным дольщикам, ни, тем более, простым гражданам эта «картинка» не нужна. А разве для осуществления строительного контроля, для государственного строительного надзора, для формирования исполнительной документации и, наконец, для технического обслуживания фасадной системы на этапе эксплуатации недостаточно наличия рабочих чертежей данного узла в машиночитаемом формате?  
Обобщая всё вышесказанное, хочется задать вот какой вопрос. Какая цель хотя бы чисто теоретически может преследоваться в случае законодательного обязания проектировщиков и строителей к представлению комплекта рабочих чертежей в форме трёхмерной модели? К сожалению, ответ на этот сакраментальный вопрос до настоящего времени ни от кого не прозвучал.

# 19.09.22 ИА Строительство. Цена и ценность изысканий: почему инженерные и геодезические изыскания находится в тени строительного процесса

У любого дела есть своя основа, с которой оно начинается. Если она сделана хорошо, то и все остальное будет сделано как минимум не хуже.

 В НИУ МГСУ прошел IV международный форум изыскателей. Без геодезических и инженерных изысканий не может начаться ни одна стройка. Но парадокс в том, что эта сфера в России находится в тени, ее значение сильно преуменьшается. Отсюда и второстепенное отношение к этой отрасли, явная недооценка ее значимости для строительного процесса. Между тем, без качественно выполненных изыскательных работ надеяться на успешный конечный результат не приходится. Даже если внешне построенный объект будет выглядеть хорошо, пройдет некоторое время и скрытые до поры до времени в нем недостатки и дефекты станут проступать наружу. А потому следует срочно менять отношение и к этой индустрии, и к самим ее представителям.

Всем все ясно, а что будет — неясно

Вроде бы всем все ясно: некачественно проведенные инженерные и геодезические изыскания отрицательно сказываются на реализации строительных проектов, увеличивают сроки возведения зданий и сооружений, ведут к росту сметы, существенно затрудняют эксплуатацию уже введенных объектов. Однако, по словам президента НОПРИЗ Михаила Посохина, на высоком государственном уровне проблемы изыскателей обсуждаются гораздо реже, чем остальных участников инвестиционно-строительного процесса. Что говорит о необходимости большего привлечения внимания к работе этой сферы, популяризации существующих в ней профессий, а также обязательности увеличении числа проводимых выставок и конкурсов с участием представителей изыскательского цеха.

Это все происходит на фоне того, что сегодня перед стройкомплексом страны поставлены глобальные задачи, исполнение которых начинается с серьезной изыскательской и научной деятельности. Это комплексное развитие территорий Дальнего Востока, Сибири и Арктики, строительство автомагистралей, таких как Москва–Казань, возведение объектов промышленности. Это означает, что изыскателям, проектировщикам и строителям предстоит выполнить большой объем работ. Необходимо провести серьезные изыскательские исследования, в том числе в зонах повышенной сейсмической активности, пересмотреть целый ряд нормативно-технических документов, внести изменения в топографические карты.

Для решения поставленных задач в первую очередь нужно сосредоточиться на двух вопросах: использовании новейших технологий и достижений прогресса и подготовке кадров для отрасли.

С этими тезисами согласился и другой выступивший на форуме функционер, Президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Он отметил необходимость начинать решение вопросов экономики строительства с блока изысканий. Важно широко обсуждать все болевые точки в этой сфере, а также необходимо разъяснять значимость проведения инженерных работ для всего инвестиционно-строительного цикла объектов.

Сегодня российское изыскательство пребывает не в лучшем состоянии. По словам члена Совета НОПРИЗ Владимира Пасканного, для отрасли характерен острый дефицит кадров, недостаточная и преимущественно устаревшая материально-техническая база, особенно в регионах. Подчас для проведения качественных изыскательных работ местным организациям приходится просить помощи у своих столичных коллег.

Более того, есть субъекты федерации, где найти профессиональную изыскательную команду для проведения комплексного изыскательного исследования практически невозможно. Нынешняя система нуждается в переменах. Есть города и целые регионы, в которых главные архитекторы, руководители строительных департаментов плохо знают о том, что происходит на их территориях, насколько надежны построенные и строящиеся там объекты. Ситуация усугубляется тем, что мы подошли к периоду, когда близок к исчерпанию еще советский задел, и что будет дальше — неясно.

Ценовой каннибализм

В сфере изысканий проблем более чем достаточно. В данной публикации мы остановимся на одной – ценообразование. Сложившаяся на сегодня система не отвечает потребностям отрасли, не способствует ее дальнейшему развитию и росту. В чем же кроется главная тут загвоздка? Заказчики по-настоящему не понимают значение таких работ, отсюда и устраиваемый ими ценовой произвол, и демпинг.

Как можно выйти из этой ситуации? Эксперты считают, что за результаты инженерных и геодезических изысканий в том числе должны отвечать и заказчики. Если они предлагают за эти работы низкую цену, то и качество их тоже будет невысоким.

Пока же, по выражению одного из докладчиков, в этом вопросе господствует ценовой каннибализм заказчиков. По сути, это можно охарактеризовать, как проявление неуважения к представителям этой профессии.

В итоге мы получаем то, что она не престижна для студентов. Приток молодых специалистов невелик, в том числе и по причине низкой зарплаты. А если в ближайшее время в отрасль не вольется свежая кровь, она останется без кадров.

К сожалению, не только частный бизнес, но и политика государства не идет на пользу изыскателям. Федеральная контрактная система устроена так, что ее специалисты, если с объектом что-то случится, не несут никакой ответственности, а потому им безразлично качество изыскания. А коли так, то можно устанавливать низкие расценки. При этом, по мнению Владимира Пасканного, с точки зрения законодательства вся схема выстроена правильно. Все зависит от людей, которые находится при исполнении. А вот они своими действиями делают так, как это происходит на практике. Или, по словам одного их выступающих: набрали верных, а спрашивают, как с умных. В результате и получаем такой результат: за последние 10 лет стоимость изыскательных работ упала в 5–6 раз. Вряд ли это можно объяснить только ростом уровня их технологий.

Цена ценностей или ценность цены

В России существует два способа установления расценок на изыскательные работы: государственный и рыночный. Причем преобладает последний, считает Павел Семочкин, основатель компании «Гектар Групп». Даже когда это происходит в рамках ФЗ-44 и ФЗ-223, все равно преобладает коммерческий подход.

Как происходит формирование цены. Павел Семочкин выделяет три основных способа: на основании ценовой конкуренции; на основании текущих цен (практически не работает); на основании воспринимаемых ценностей изыскательских работ.

Цены также зависят и от того фактора, по каким критериям выбирают подрядчика для проведения изысканий. В расчет обычно принимаются два обстоятельства: цены, по которым он соглашается работать, и репутация компании. Но чаще всего побеждает самый дешевый вариант.

Заказчик исходит из простого принципа: минимизация затрат для получения максимальной прибыли. А между тем главный вопрос должен быть принципиально иным: это те ценности, которые воплощают собой проведение изысканий. А главная ценность такова – получение максимально объективных данных об объекте и окружающей его среде, которые позволяют принимать правильные решения.

Сегодня проблема заказчика в том, говорит Павел Семочкин, что он не желает платить за конечный продукт изыскания, а потому он всячески сбивает цену. Так сейчас московское правительство оценивает стоимость изыскательских работ по коэффициенту 0,59 от общей сметной стоимости строительства. К тому же сами изыскательские компании ставят в кабальные условия, деньги им платят после проведения экспертизы, а исследования проводятся до нее. Возникает вопрос: на какие средства это делать?

В чем все же проблема заказчика? Она на поверхности; большинство из них не являются конечными пользователями изысканий. Они сдают объект эксплуатантам и навсегда уходят с него, а дальше хоть трава не расти. Эксплуатанты как раз и испытывают проблемы от плохо сделанных инженерных и геодезических исследований.

Если же заказчик конечный потребитель, то и ценность изыскания для него совсем другая. Она резко растет в цене. Все, что делается для себя, имеет гораздо большее значение, чем то, что делается для других. Связь тут прямая, только в жизни она часто разорвана.

Какие можно принять на первое время срочные меры? По мнению Павла Семочкина, выдавать отрицательные заключения экспертизы, если в договоре о проведении изыскательных работ действует коэффициент ниже 0,8% от сметной стоимости объекта; усилить контроль за достоверность предоставления инженерных и геодезических данных; заняться в строительном сообществе разъяснением ценности изысканий.

Все вопросы, связанные с проведением изыскательских работ, следует рассматривать в разрезе их цены и ценностей. Если не учитывать эти два фактора, мы неизбежно рано или поздно придем к печальным результатам.

Владимир Гурвич

М.М. Куликов

24.09.22