ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 02.06-09.06.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1.1. 08.06.23 ИНТЕРФАКС. Путин поручил МЧС помочь домохозяйствам, пострадавшим от наводнения в Херсонской области 4](#_Toc137205060)

[1.2. 08.06.23 ЕРЗ. Новые меры поддержки участников СВО 4](#_Toc137205061)

[1.3. 09.06.23 ЕРЗ. Как улучшат жилищные условия уволенных военных, правоохранителей и спасателей на новых территориях 5](#_Toc137205062)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ 6](#_Toc137205063)

[2.1. 05.06.23 СГ. Минстрой России ввел в действие свод правил по навесным фасадным системам 6](#_Toc137205064)

[2.2. 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Депутат Госдумы перечислила преимущества наемных домов социального использования 7](#_Toc137205065)

[2.3. 05.06.23 За-Строй. Долой клетушки-кладовки! 8](#_Toc137205066)

[2.4. 05.06.23 ЕРЗ. Новые индексы сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года 8](#_Toc137205067)

[2.5. 06.06.23 Техэксперт. Разработан проект требований к информационной модели объекта капстроительства 9](#_Toc137205068)

[2.6. 06.06.23 АНСБ. «Мы внедрим для вас параметрический метод нормирования!» - «Чё?» 12](#_Toc137205069)

[2.7. 05.06.23 ЕРЗ. Утверждены новые требования к исполнительной документации 13](#_Toc137205070)

[2.8. 05.06.23 ЕРЗ. Основные положения единой системы информационного моделирования 16](#_Toc137205071)

[2.9. 06.06.23 ЕРЗ. Новые ГОСТы для строительной сферы 18](#_Toc137205072)

[2.10. 07.06.23 Техэксперт. Как сократят количество ЗОУИТ 20](#_Toc137205073)

[2.11. 07.06.23 Техэксперт. Проект Техрегламента ЕАЭС готов к публичному обсуждению 22](#_Toc137205074)

[2.12. 07.06.23 За-Строй. Проект сложнейшего закона на старте 22](#_Toc137205075)

[2.13. 07.06.23 ЕРЗ. Изменения индексов сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года 23](#_Toc137205076)

[2.14. 08.06.23 ЕРЗ. С 1 сентября договоры о подключении объектов капстроительства к сетям газоснабжения можно будет заключать в электронном виде………. 24](#_Toc137205077)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 25](#_Toc137205078)

[3.1. 05.06.23 АНСБ. Мишустин поручил Хуснуллину лично контролировать проекты благоустройства 25](#_Toc137205079)

[3.2. 05.06.23 ИНТЕРФАКС. Мишустин разрешил экспорт пиломатериалов через пункты на Алтае и в Омской области 26](#_Toc137205080)

[3.3. 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Около 14 млн россиян приняли участие во Всероссийском голосовании по объектам благоустройства 27](#_Toc137205081)

[3.4. 05.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин совершил рабочую поездку в Ростов-на-Дону 27](#_Toc137205082)

[3.5. 07.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В новых регионах восстановлено 76 учреждений культуры 28](#_Toc137205083)

[3.6. 09.06.23 За-Строй. Рост на весомых 6 процентов 29](#_Toc137205084)

[3.7. 08.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Развитие строительной отрасли в регионах показывает положительную динамику 30](#_Toc137205085)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 31](#_Toc137205086)

[4.1. 05.06.23 АНСБ. Минстрой установил переходный период для внедрения XML-схемы пояснительной записки 31](#_Toc137205087)

[4.2. 05.06.23 Техэксперт. ЦУС полностью готов к XML формату смет 31](#_Toc137205088)

[4.3. 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Градпотенциал должен составлять не менее 500 млн кв. м для достижения цели по вводу жилья — Минстрой 32](#_Toc137205089)

[4.4. 05.06.23 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России Ирек Файзуллин осмотрел ход реализации объектов в новых регионах России 33](#_Toc137205090)

[4.5. 07.06.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России установил переходный период для внедрения XML-схемы пояснительной записки 34](#_Toc137205091)

[4.6. 08.06.23 За-Строй. Динамика настраивает на новый рекорд 35](#_Toc137205092)

[4.7. 07.06.23 ЕРЗ. Минстрой установит критерии для определения степени готовности объекта незавершенного строительства 35](#_Toc137205093)

[4.8. 08.06.23 Минстрой НОВОСТИ. За 5 месяцев 2023 года в России введено в эксплуатацию более 20 объектов по программе «Стимул» 36](#_Toc137205094)

[4.9. 08.06.23 Минстрой НОВОСТИ. Развитие строительной отрасли в регионах показывает положительную динамику 37](#_Toc137205095)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 38](#_Toc137205096)

[5.1. 05.06.23 ЕРЗ. 590 млрд руб. — новый рекорд по выдаче ипотеки в России установлен в мае 38](#_Toc137205097)

[5.2. 07.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Сбер начал кредитовать ИЖС через эскроу 39](#_Toc137205098)

[5.3. 07.06.23 За-Строй. Скинешь немного? 40](#_Toc137205099)

[5.4. 07.06.23 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: ипотеки на ИЖС и «вторичку» набирают темп…….. 42](#_Toc137205100)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 42](#_Toc137205101)

[6.1. 06.06.23 ЗаНоСтрой. Анвар Шамузафаров поддержал экспертов, которые обсуждали ключевые проблемы пожарной безопасности на форуме «Комплексная безопасность – 2023» 43](#_Toc137205102)

[6.2. 07.06.23 За-Строй. Юристы НОСТРОЙ в борьбе за самоокупаемость 44](#_Toc137205103)

[6.3. 08.06.23 За-Строй. Саморегуляторы, все в сад – детский! 46](#_Toc137205104)

[6.4. 09.06.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров провел заседание Комиссии по вопросам государственного строительного надзора, котлонадзора, надзора за подъемными сооружениями и лифтами Общественного совета при Ростехнадзоре 46](#_Toc137205105)

[7. РАЗНОЕ 47](#_Toc137205106)

[7.1. 05.06.23 Коммерсантъ. Стройиндустрию накроют каркасом 47](#_Toc137205107)

[7.2. 06.06.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам января — мая 2023 года 49](#_Toc137205108)

[7.3. 06.06.23 ЕРЗ. В мае 2023 года застройщики вывели на рынок на 27% больше МКД, чем годом ранее 51](#_Toc137205109)

[7.4. 07.06.23 За-Строй. Минус 33 долгостроя 54](#_Toc137205110)

[7.5. 08.06.23 ЕРЗ. Эксперты: 84% россиян опасаются покупать квартиру 54](#_Toc137205111)

[8. СТАТЬИ, ДОКЛАДЫ, ИНТЕРВЬЮ 55](#_Toc137205112)

[8.1. 05.06.23 ИА Строительство. Строительные нормы и правила: прописать и исполнять не всегда получается 55](#_Toc137205113)

[8.2. 08.06.23 За-Строй. Нелёгкая доля дольщика 59](#_Toc137205114)

# 08.06.23 ИНТЕРФАКС. Путин поручил МЧС помочь домохозяйствам, пострадавшим от наводнения в Херсонской области

Москва. 8 июня. — Президент РФ Владимир Путин обсудил по телефону с врио главы Херсонской области Владимиром Сальдо ситуацию в регионе после разрушения Каховской ГЭС и дал поручение МЧС об оказании помощи всем пострадавшим домохозяйствам в соответствии с нормами РФ, сообщил пресс-секретарь президента Дмитрий Песков.

"Путин переговорил по телефону с Сальдо. Руководитель региона информировал главу государства о ситуации в субъекте после обрушившейся в результате диверсии Каховской ГЭС", — сказал Песков.

По его словам, по итогам беседы глава государства дал поручение МЧС оказать помощь местным жителям.

"Путин дал поручение МЧС по оказанию всей необходимой помощи домохозяйствам, пострадавшим от наводнения в полном соответствии с нормами РФ", — сказал пресс-секретарь.

Кроме того, по его словам, он поручил провести анализ потребностей региона.

"Путин поручил провести анализ всего комплекса дополнительных потребностей, которые возникают у региона в связи с последствиями упомянутой диверсии и вызванным наводнением", — заявил Песков.

В ночь на 6 июня разрушились задвижки, а следом и другие строения Каховской ГЭС. Это привело к неконтролируемому сбросу воды ниже по течению Днепра — из Каховского водохранилища, которое расположено на территории Херсонской и Запорожской областей. Обширная территория оказалась затоплена. Известно уже о пяти погибших и более 60 пострадавших.

# 08.06.23 ЕРЗ. Новые меры поддержки участников СВО

На портале правовой информации опубликовано Распоряжение Президента РФ [№174-рп](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306060017) от 06.06.2023 «О дополнительных мерах социальной поддержки военнослужащих, лиц, заключивших контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, лиц, проходящих службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации, и членов их семей».

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/otlichivshiyesya-veterany-svo-poluchat-zemelnyye-uchastki-v-krymu-g-sevastopole-i-moskovskoy-oblasti?search=%D0%9E%D1%82%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B2%D1%88%D0%B8%D0%B5%D1%81%D1%8F) портал ЕРЗ.РФ, Распоряжением Президента РФ [№412-рп](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212190092?index=0&rangeSize=1) от 19.12.2022 **Владимир Путин** рекомендовал органам государственной власти Московской области, Республики Крым и г. Севастополя принять законодательные акты, устанавливающие случаи предоставления в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Новое Распоряжение Президента РФ №174-рп от 06.06.2023 признает утратившим силу Распоряжение №412-рп. Распоряжением [№174-рп](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306060017) глава государства рекомендовал:

**•**органам государственной власти субъектов РФ (за исключением Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) принять законодательные акты, устанавливающие случаи предоставления бесплатно в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, военнослужащим, лицам, заключившим контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующим выполнению задач, возложенных на ВС РФ, и лицам, проходящим (проходившим) службу в войсках Национальной гвардии РФ и имеющим специальные звания полиции (участники СВО), имеющим награды за участие в СВО, а также членам семей указанных военнослужащих и лиц, погибших (умерших) вследствие увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания в ходе СВО;

**•**органам госвласти Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя рекомендовано принять нормативные правовые акты, предусматривающие предоставление указанным лицам иных мер социальной поддержки.

Распоряжение [№174-рп](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306060017) вступило в силу с 06.06.2023.

# 09.06.23 ЕРЗ. Как улучшат жилищные условия уволенных военных, правоохранителей и спасателей на новых территориях

На портале правовой информации опубликован Указ Президента Российской Федерации от 06.06.2023 [№418](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306060018) «О жилищном обеспечении отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области».

Указ устанавливает категории граждан, которые имеют право на обеспечение жилыми помещениями и постоянно проживают на территориях Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской области (ЗО) и Херсонской области (ХО) (новые территории).

Согласно Указу, таким правом обладают граждане РФ, состоявшие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (учет) и уволенные до 30.09.2022:

**•**с военной службы из дислоцировавшихся (располагавшихся) на новых территориях воинских частей вооруженных сил, воинских формирований и правоохранительных органов Украины, в которых предусмотрена военная служба;

**•**с военной службы из Вооруженных Сил ДНР, Народной милиции ЛНР, воинских формирований и органов ДНР и ЛНР, военно-гражданской администрации ЗО, военно-гражданской администрации ХО;

**•**со службы из располагавшихся на новых территориях региональных органов государственной службы специальной связи и защиты информации Украины, правоохранительных органов и органов прокуратуры Украины;

**•**со службы из правоохранительных органов и органов прокуратуры ДНР, ЛНР, военно-гражданской администрации ЗО, военно-гражданской администрации ХО;

**•**со службы из органов и подразделений государственной оперативно-спасательной службы, органов гражданской защиты ДНР, ЛНР, а также из органов гражданской защиты Украины, располагавшихся на новых территориях.

Указанные категории граждан будут обеспечиваться жильем в форме единовременной денежной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения (единовременная выплата) либо предоставления жилого помещения в собственность бесплатно за счет средств федерального бюджета.

Норма предоставления общей площади жилого помещения для расчета размера единовременной выплаты или предоставления жилого помещения в собственность бесплатно составляет:

**•**33 кв. м общей площади жилого помещения — на одного человека;

**•**42 кв. м общей площади жилого помещения — на семью из двух человек;

**•**18 кв. м общей площади жилого помещения — на каждого члена семьи из трех и более человек.

При расчете размера единовременной выплаты учитывается право лица на дополнительную общую площадь жилого помещения в соответствии с законодательством РФ в размере 15 кв. м, а при предоставлении жилого помещения в собственность бесплатно — в размере, установленном законодательством РФ.

Не подлежат обеспечению жилыми помещениями в соответствии с настоящим Указом и снимаются с учета граждане, в отношении которых выявлены факты, события, обстоятельства, свидетельствующие об их участии в совершении противоправных действий против РФ и ее населения, против новых территорий и их населения или о содействии в совершении таких действий. Установлены и иные исключения.

Согласно Указу, Правительство РФ должно:

**•**предусмотреть выделение из федерального бюджета бюджетных ассигнований, необходимых для реализации Указа;

**•**до 01.10.2023 принять акты, необходимые для реализации настоящего Указа, в том числе установить:

- правила ведения учета граждан и основания снятия их с учета;

- правила расчета размера и предоставления единовременной выплаты;

- правила предоставления жилого помещения в собственность бесплатно.

Указ вступил в силу с 06.06.2023, за исключением отдельных положений, которые вступят с 01.01.2024.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ

# 05.06.23 СГ. Минстрой России ввел в действие свод правил по навесным фасадным системам

С 5 июня 2023 года, в соответствии с приказом Минстроя России (№ 325/пр), вступил в действие Свод правил «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации» ([СП НФС](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/313148/)).

В Фасадном Союзе «Стройгазете» уточнили, что в документе учтены важные аспекты, определяющие правила проектирования, монтажа и эксплуатации НФС. Разделы нового СП, к примеру, содержат необходимые положения о правилах обеспечения условий безопасности (в том числе механической и пожарной) и учета требований коррозионной стойкости и другие. В документ включены базовые понятия, позволяющие проектировщикам в процессе проектирования НФС учесть и не забыть необходимые правила, а монтажникам, надзору и эксплуатирующим организациям сформировать логику подхода при выполнении возложенных на них задач.

Президент Фасадного Союза Сергей Алехин, комментируя вступление в силу СП НФС отметил, что этот документ имеет большое значение для развития фасадной отрасли России. «Над данным стандартом трудилась вся отрасль – специалисты Фасадного Союза, АО «ЦНИИПромзданий», ФАУ «ФЦС» и многочисленные специалисты организаций отрасли. Всем нам не безразлично наполнение этого документа. Уверен, СП НФС станет ключевым для фасадной отрасли», - сказал он.

Напомним, что по итогам 2021 года в стране было смонтировано в общей сложности свыше 35 млн кв. метров навесных фасадных систем. Ранее «Стройгазета» [опубликовала](https://stroygaz.ru/publication/longrid/fasadnye-materialy-i-sistemy2/) специальный проект, посвященный современным фасадным системам, которые способны преобразить облик городов.

# 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Депутат Госдумы перечислила преимущества наемных домов социального использования

Стабильность и невозможность приватизации являются одними из преимуществ наемного жилья для социального использования, заявила в понедельник депутат Госдумы РФ Галина Хованская.

"Я считаю, что этим гражданам, которые остались без ничего (жилья), надо предоставлять (жилье) именно по договору найма в жилищных фондах социального использования, в наемных домах. (...) Этот вид жилищного фонда, эти помещения не подлежат приватизации", — сказала Хованская на совещании "Проблемы жилищного законодательства. Создание наемных домов социального использования".

Еще одним преимуществом она назвала "подвижность", когда граждане не привязаны к одному месту, могут переходить на новую работу и быть более мобильными. Также к преимуществам депутат отнесла стабильность, поскольку "человек не переживает за свое жилье и завтрашний день".

Кроме того, в наемных домах социспользования нет проблем с проведением общих собраний собственников, а также с решениями по итогу собраний, ведь жильцы имеют примерно одинаковый доход.

# 05.06.23 За-Строй. Долой клетушки-кладовки!

Парламентарий выступил за то, чтобы застройщики продавали квартиры из расчёта не менее 18 «квадратов» на человека

Депутат Государственной Думы Сергей Гаврилов призвал застройщиков не продавать помещения по пять квадратных метров под видом полноценного жилья:

В рекламных объявлениях о продаже представлены десятки вариантов квартир площадью менее 10 квадратных метров. Тем не менее, микроквартиры спокойно продаются в новых жилых комплексах, панельках и исторических домах. И если говорить о новостройках, то такие «клетушки», предусмотренные проектной документацией, точно нельзя назвать жильём изначально, ведь важно понимать, что квартиры-капсулы по четыре-пять «квадратов» не укладываются даже в норматив срочного предоставления жилья в экстренных случаях, равный шести квадратным метрам площади на человека.

По словам Сергея Анатольевича, норма предоставления жилплощади на одного человека – 33 квадратных метра, для двоих – 42, а если семья состоит из трёх человек и более, каждому из них положены минимальные 18 квадратных метров. Регионы и муниципалитеты могут устанавливать свои нормы – но не меньше федеральных, отметил депутат:

Следовательно, когда продаются «кладовки», которые не отвечают требованиям, чтобы называться жильём, то в них нельзя зарегистрироваться, ведь в соответствии с законодательством в нежилых помещениях регистрация запрещена. Поэтому необходимо урегулировать данный вопрос, создать баланс. Интерес бизнеса, который готов массово продавать «кладовки» за миллионы, чтобы их потом кто-то сдавал, понятен, но важно, чтобы при этом не ущемлялись жилищные права наших граждан, для которых необходимая жилплощадь от 18-ти квадратных метров на человека.

# 05.06.23 ЕРЗ. Новые индексы сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя России [№31799-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/313153/) от 01.06.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№24756-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/311511/) от 02.05.2023. [№26728-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/311997/) от 11.05.2023, [№28039-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/312375/) от 17.05.2023 и [№29735-АЛ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/312900/) от 23.05.2023.

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

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС во II квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР), индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования.

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2023 для Северо-Западного федерального округа (СЗФО).

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

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги» на II квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на II квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, ДФО.

• ИИСС СМР по элементам прямых затрат по объектам строительства алмазодобывающей промышленности, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на II квартал 2023 года для СЗФО, ДФО.

# 06.06.23 Техэксперт. Разработан проект требований к информационной модели объекта капстроительства

На портале проектов нормативных правовых актов размещен разработанный Минстроем проект постановления Правительства РФ "Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства…".

Постановлением утверждаются:

- правила формирования и ведения информационной модели (ИМ) объекта капитального строительства (ОКС);

- состав сведений, документов и материалов, включаемых в ИМ ОКС и представляемых в форме электронных документов, и требования к форматам указанных электронных документов.

Устанавливается, что Минстрой России будет разрабатывать Методические рекомендации, содержащие требования к порядку ведения и функциональные требования к информационным системам, позволяющие осуществлять функции передачи и регистрации данных между субъектами градостроительных отношений, которые будут основываться на необходимости соблюдения следующих условий:

- использование классификатора строительной информации, предусмотренного [ст.57.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) ([ГрК РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338)), для формирования и ведения ИМ ОКС в объеме, закрепленном соответствующей XML-схемой;

- осуществление учета операций по актуализации сведений, документов, материалов, включенных в ИМ ОКС, с фиксацией оснований, времени и даты совершения этих операций, содержания вносимых изменений и информации об учетных записях лиц, осуществивших такие операции;

- определение лиц, ответственных за формирование и ведение ИМ ОКС.

 В ИМ ОКС включаются сведения о фактическом выполнении работ в процессе выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса ОКС.

Данные сведения включаются после завершения выполнения таких работ и подписания всеми лицами, ответственными за формирование, соответствующих сведений, документов и материалов:

- данных, полученных в результате выполнения инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических, инженерно-геотехнических изысканий;

- данных о территории ОКС, включая информацию о полосе отвода линейного объекта, представленных в цифровом объектно-пространственном виде (в виде инженерных цифровых моделей местности), а также в форме электронных документов, представленных в цифровом объектно-пространственном виде (в виде цифровых информационных моделей).

Застройщик, технический заказчик или лицо, ответственное за эксплуатацию ОКС, в течение 5 рабочих дней с момента утверждения сведений, документов и материалов, входящих в состав ИМ ОКС, направляет ИМ ОКС в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) органы исполнительной власти субъектов РФ, местного самоуправления муниципальных образований.

Сведения, документы и материалы, включаемые в ИМ ОКС, представляются в форме электронных документов в виде файлов в формате XML.

В случае использования типовой проектной документации при подготовке ИМ ОКС сведения, документы и материалы включаются в ИМ в формате, применяемом при разработке типовой проектной документации.

Сведения, документы, материалы подлежат хранению в составе ИМ ОКС с момента их включения в такую ИМ и без ограничения срока.

Кроме того, Постановление устанавливает состав сведений, документов и материалов, включаемых в ИМ ОКС и представляемых в форме электронных документов, и требования к форматам указанных электронных документов исходя из этапов реализации проекта.

На этапе выполнения инженерных изысканий в ИМ включаются:

- отчетная документация о выполнении инженерных изысканий и приложения к ней;

- иные документы, представляемые для проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

На этапе осуществления архитектурно-строительного проектирования в ИМ ОКС включаются:

- сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации, графическая часть которых дополнена цифровой ИМ и может быть дополнена в задании на проектирование, техническом задании на цифровую ИМ ОКС. При формировании и ведении ИМ в иных случаях цифровая ИМ ОКС включается, если требование к формированию цифровой ИМ установлено в задании на проектирование;

- иные документы, представляемые для проведения государственной экспертизы проектной документации;

- документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на строительство (РС);

- сведения, документы и материалы, входящие в установленном порядке в состав разделов рабочей документации, графическая часть которых дополнена цифровой ИМ.

На этапах осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта ОКС в ИМ ОКС включаются:

- реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство (РС);

- реквизиты (дата и номер) решения о прекращении действия РС или о внесении изменений в РС;

- документы и материалы, входящие в состав исполнительной документации, графическая часть которых дополнена цифровой ИМ ОКС;

- результаты и материалы обследования ОКС для этапов осуществления реконструкции и капитального ремонта;

- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (при их наличии);

- сведения, содержащиеся в общем и специальном журналах, в которых ведется учет выполнения работ;

- документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РВ).

На этапе осуществления эксплуатации ОКС в ИМ ОКС включаются:

- реквизиты (дата и номер) РВ;

- материалы, отражающие фактическое выполнение работ по техническому обслуживанию ОКС, о проведении текущего ремонта ОКС;

- сведения, содержащиеся в журнале эксплуатации здания, сооружения;

- сведения, документы, материалы, графическая часть которых дополнена цифровой ИМ ОКС.

На этапе осуществления сноса в ИМ ОКС включаются:

- результаты и материалы обследования ОКС;

- сведения, документы и материалы, входящие в состав проекта организации работ по сносу ОКС.

Публичное обсуждение проекта Постановления продлится до 14 июня.

# 06.06.23 АНСБ. «Мы внедрим для вас параметрический метод нормирования!» - «Чё?»

Агентство новостей «Строительный бизнес» на своем телеграм-канале провело опрос, посвященный переходу строительной отрасли на параметрический метод нормирования. Опрос показал, что вопрос для большинства задан на китайском языке. Или на суахили.

Государственная Дума 24 мая в первом чтении приняла поправки в ТР «О безопасности зданий и сооружений», которые, в частности, вводят параметрический метод нормирования при проектировании и строительстве зданий и сооружений взамен предписывающего, который действует сейчас.

Обсуждение законопроекта в Госдуме показало, что мало кто из депутатов понимает, что такое параметрический метод и какие преимущества он предоставляет. Подробнее о законопроекте и процедуре его принятия читайте по ссылке: <http://www.ancb.ru/publication/read/15063> .

Агентство новостей «Строительный бизнес» на своем телеграм-канале (<https://t.me/constructionbusinessnewsagency>) провело опрос наших читателей, чтобы узнать, что они знают о параметрическом? Результаты опроса показали, что не только депутаты, но и те, кого предполагается облагодетельствовать данной инициативой, о параметрическом методе либо не знают ничего, либо не принимают все эти инициативы всерьез.

В опросе приняли участие 455 человек, а увидели опрос более 6,5 тысяч пользователей Телеграм. Мы благодарим наших партнеров, которые разместили опрос АНСБ на своих страницах.

**А итоги опроса таковы:**

*1 место и 42% с колоссальным отрывом от остальных занял ответ «Чё?»* - то есть, с тем же успехом мы могли бы задать этот вопрос, например, на популярном ныне китайском или пропагандируемом теми же депутатами суахили, ну или в крайнем случае на «мертвом» (опять же с точки зрения некоторых наиболее ярких депутатов) английском языке.

*2 место и 16%*занял ответ: «*А Минстрой России сам-то понимает, что предлагает?»* -  то есть участник опроса усомнились не только в собственных знаниях на предмет параметрического метода, но и в компетентности авторов законопроекта. Возможно, кто-то даже смог прочитать и понять сам законопроект…

*3 место и 12%* получил ответ неисправимых оптимистов *«Буду разбираться, очень интересно!*»  - это не может не радовать, поскольку есть еще в профессиональном сообществе люди, которые смотрят в будущее, понимают всю косность и ненужность предписывающего метода и готовы брать на себя ответственность за принимаемые решения. А *с 7%* за ответ  *«Это отличный метод для быстрого внедрения  инноваций*» и *1%* за ответ *«Наконец-то! Проектировщикам развяжут руки*!» все-таки 20% наших читателей нацелены на прекрасное светлое будущее проектирования и строительства.

Однако остальные ответы поделили между собой скептики и слабо знающие суть вопроса пользователи:

*10% -*«*У нас проектировщики и по жестким нормам проектируют кое-как, а теперь…»* - сомневаются скептики в знаниях и возможностях российских архитекторов.

*6% -*«*Главное – не поправки в закон, а подзаконные акты и методики, а их еще нет!»* - в общем-то, правы продвинутые пользователи, которые понимают, что одним законом «сыт не будешь»…

*3% -*«*Опять западные «штучки» заставляют внедрять в российское строительство!»* - возмущенно заявляют российские патриоты, хотя, скорее всего, не понимают, что и предписывающий метод не в России был изобретен, ох, не в России…

*3%  -  «Не знаю, разбираться не буду, пока не заставят под угрозой увольнения»* - угрюмо заявили самые твердолобые, готовые до последнего отстаивать «свой путь»

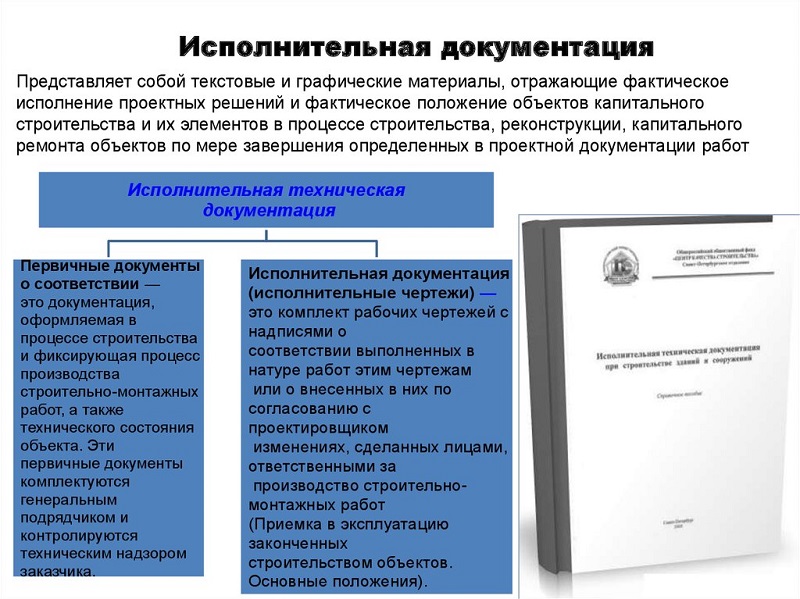
Мы постараемся, чтобы результаты этого опроса стали доступны и разработчикам законопроекта, и адептам технического регулирования, от которых будет зависеть, насколько быстро сократится количество специалистов, выбравших самый популярный в этом опросе ответ.

# 05.06.23 ЕРЗ. Утверждены новые требования к исполнительной документации

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№344/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306010019) от 16.05.2023 «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

Приказ, основные положения [проекта](https://regulation.gov.ru/projects#npa=135608) которого ранее [раскрывал](https://erzrf.ru/news/novyye-trebovaniya-k-ispolnitelnoy-dokumentatsii?search=%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B8%D1%82) портал ЕРЗ.РФ, отменяет приказ Минстроя России [№1015/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212290110) от 29.11.2022 «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

По мнению Минстроя, данный приказ не устанавливал перечень исполнительной документации (ИД), что приводит к тому, что органы государственного строительного надзора в рамках проведения контрольных (надзорных) мероприятий требуют дополнительные документы.



Приказ [№344/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306010019) устанавливает перечень ИД из 13 пунктов, в который вошли следующие документы:

• Акт освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства (рекомендуемый образец приведен в приложении к приказу);

• Акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности (рекомендуемый образец приведен в приложении);

• Акты освидетельствования скрытых работ (рекомендуемый образец приведен в приложении);

• Акты освидетельствования строительных конструкций, устранение недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (ответственных конструкций) (рекомендуемый образец приведен в приложении);

• Акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения (рекомендуемый образец приведен в приложении);

• Замечания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного ‎за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (ПД); о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства (ОКС), предусмотренные [ч. 7 ст. 53](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/5cbb8e792a7a0d3653cf7ccce0de76f92e1d08d8/) Градостроительного кодекса РФ;

• Комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии им выполненных ‎в натуре работ или о внесенных в них по согласованию с проектной организацией изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ на основании распорядительного документа (приказа), подтверждающего полномочия лица;

• Исполнительные геодезические схемы (чертежи), выполненные ‎на основании рабочей документации, фиксирующие фактическое местоположение законченных конструктивных элементов, частей зданий и сооружений и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

• Исполнительные схемы (чертежи) результатов работ и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения, отражающие выполненные отступления от проектной документации и согласованные с лицом, осуществляющим подготовку ПД;

• Акты испытания технических устройств и опробования систем инженерно-технического обеспечения;

• Результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;

• Документы, подтверждающие проведение контроля качества и входного контроля применяемых строительных материалов, изделий, конструкций ‎и оборудования;

• Общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту ОКС.

Приказ устанавливает, что ведение ИД осуществляется на бумажном носителе или в форме электронных документов без дублирования на бумажном носителе.

Застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор определяют и утверждают перечень ИД.

Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт ОКС, формирует и ведет ИД в соответствии с перечнем, утвержденным застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным ‎за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором.

Исполнительная документация в форме электронных документов формируется и представляется в виде файлов в формате xml.

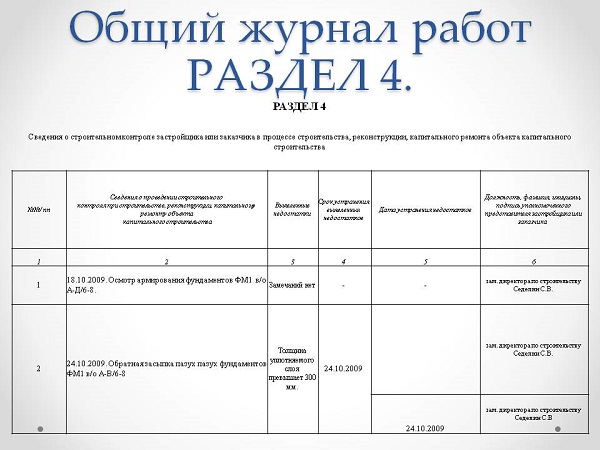
Схемы, подлежащие использованию для формирования документов в формате xml (xml-схемы), размещаются на официальном сайте Минстроя в сети Интернет и вводятся в действие по истечении трех месяцев ‎со дня размещения.

В случае если на официальном сайте Минстроя в сети Интернет отсутствует xml-схема, подлежащая использованию для формирования ИД в форме электронных документов, ИД в форме электронных документов представляется в следующих форматах:

• doc, docx, odt — для документов с текстовым содержанием, не включающим формулы;

• pdf — для документов с текстовым содержанием, в том числе включающих формулы и (или) графические изображения, а также документов с графическим содержанием.

ИД, включаемая в состав информационной модели и представляемая в форме электронных документов, формируется ‎и представляется в формате, требования к которому установлены Правительством РФ.



Исполнительная документация хранится в течение всего срока эксплуатации ОКС.

ИД в форме электронных документов хранится с использованием информационных систем, предусматривающих резервное копирование таких документов и электронных подписей в составе их метаданных, восстановление ИД в форме электронных документов ‎и их метаданных из резервных копий, а также протоколирование и сохранение сведений о предоставлении доступа и о других операциях с ИД в форме электронных документов и метаданными, автоматизированное ведение электронных журналов учета точного времени и фактов размещения, изменения и удаления информации, содержания вносимых изменений.

Приказ вступает в силу с 01.09.2023 и действует до 01.09.2029.

# 05.06.23 ЕРЗ. Основные положения единой системы информационного моделирования

30.05.2023 Приказом Росстандарта №357-ст утвержден национальный стандарт РФ [ГОСТ Р 10.00.00.00-2023](https://www.standards.ru/news/7333407.aspx) «Единая система информационного моделирования. Основные положения». Об этом [сообщил](https://www.rosatom.ru/mainpage/utverzhden-natsionalnyy-standart-v-oblasti-informatsionnogo-modelirovaniya-razrabotannyy-pri-uchasti/) один из основных разработчиков стандарта — ОЦКС Росатома.

Стандарт устанавливает систему национальных стандартов «Единая система информационного моделирования» (ЕСИМ).

ЕСИМ — система взаимосвязанных общетехнических и организационно-методических стандартов, содержащих требования и правила формирования и ведения информационных моделей (ИМ) для объектов моделирования.

В стандарте закреплены требования к формированию структуры национальных стандартов системы ЕСИМ, с учетом очередности разработки стандартов в рамках системы, а также требования к обозначению стандартов системы ЕСИМ.

Напомним, что на декабрьском заседании Технического комитета по стандартизации ТК 505 «Информационное моделирование», где обсуждались проекты стандартов системы ЕСИМ, председатель ТК 505, замминистра строительства и ЖКХ России **Константин Михайлик** [подчеркнул](https://notim.ru/news/248/), что скорейшее принятие основополагающих ГОСТов системы ЕСИМ очень важно, поскольку на них будет выстраиваться дальнейшая нормативная база информационного моделирования в строительстве.

Стандарты находятся в разработке уже более двух лет. После их передачи в новый ТК 505 проекты ГОСТов были существенно переработаны с учетом замечаний и предложений профессионального сообщества.

По мнению членов комитета, первый ГОСТ Р «Единая система информационного моделирования. Основные положения» нужно выносить на утверждение в самые ближайшие дни.

Назначение системы ЕСИМ заключается в установлении единых правил информационного моделирования, обеспечивающих:

- взаимосвязь положений различных стандартов ЕСИМ, исключающую противоречия в их толковании;

 - стандартизацию применяемых в стандартах ЕСИМ терминов и определений;

- унификацию состава, содержания, правил формирования и ведения ИМ с учетом их назначения;

- организацию информационного обмена участников процессов жизненного цикла объекта моделирования (ОМ), в том числе перевод данных в форматы, читаемые и анализируемые машиной и передачу информации;

- применение современных информационных технологий, методов и средств управления данными об ОМ;

- возможность гармонизации стандартов ЕСИМ с международными стандартами в области информационного моделирования.

# 06.06.23 ЕРЗ. Новые ГОСТы для строительной сферы

В мае Росстандарт [опубликовал](https://protect.gost.ru/default.aspx?control=6&month=5&year=2023) сразу несколько новых стандартов, применяемых в проектировании и строительстве объектов капстроительства.

[ГОСТ Р 70714-2023](https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=5&year=2023&search=%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%83%D1%81%D1%8B&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=240926#:~:text=%D0%93%D0%9E%D0%A1%D0%A2%20%D0%A0%2070714,%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%98%D0%95%20%D0%A2%D0%95%D0%A5%D0%9D%D0%98%D0%A7%D0%95%D0%A1%D0%9A%D0%98%D0%95%20%D0%A2%D0%A0%D0%95%D0%91%D0%9E%D0%92%D0%90%D0%9D%D0%98%D0%AF) «Пандусы модульные для маломобильных групп населения. Общие технические требования».

Стандарт определяет типы конструктивных элементов модульных пандусов и устанавливает общие технические требования к конструктивным элементам и их монтажу.

Под модульным пандусом понимается пандус, состоящий из готовых конструктивных элементов (модулей), изготовленных в условиях производства, стационарно установленный на несущую поверхность и монтируемый по месту установки с помощью соединительных и крепежных изделий.

Модульные пандусы изготавливают в соответствии с требованиями данного стандарта, стандартов на конкретные виды изделий по конструкторской и технологической документации и утвержденной руководителем предприятия-изготовителя.

Вводится в действие с 01.01.2024.

[ГОСТ Р 70725-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=0&month=5&year=2023&search=%D0%A4%D0%B8%D0%B7%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%BE&id=252276) «Модульные физкультурно-оздоровительные комплексы. Общие технические условия».

Данный стандарт устанавливает требования к зданиям, возводимым с применением модулей полной заводской готовности, предназначенным для оказания спортивных и физкультурно-оздоровительных услуг населению. Стандарт устанавливает требования к комплектации модулей зданий для оказания спортивных и физкультурно-оздоровительных услуг населению и методам их испытаний.

Вводится в действие с 01.09.2023.

[ГОСТ Р 70735-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=%D1%81%D0%B5%D1%82%D0%B8&id=252319) «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем вентиляции и кондиционирования серверных помещений. Правила и контроль выполнения работ».

Стандарт распространяется на устройства систем вентиляции и кондиционирования, предназначенные для обеспечения параметров микроклимата в серверных помещениях, и устанавливает правила и контроль выполнения работ. Системы жидкостного охлаждения серверного и телекоммуникационного оборудования, а также системы свободного охлаждения серверных помещений предметом рассмотрения данного стандарта не являются.

Вводится в действие с 01.01.2024.

[ГОСТ Р 70736-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=%D1%81%D0%B5%D1%82%D0%B8&id=252325) «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Монтаж и пусковая наладка фэнкойлов. Правила и контроль выполнения работ».

Стандарт распространяется на монтаж и пусковую наладку фэнкойлов систем кондиционирования воздуха на вводимых в эксплуатацию, эксплуатируемых, реконструируемых зданиях и сооружениях и устанавливает правила монтажа, испытания и пусковой наладки фэнкойлов, а также контроль выполнения работ

Вводится в действие с 01.01.2024.

[ГОСТ Р 70729-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=&id=252287) «Трубы и фитинги пластмассовые. Сварка нагретым инструментом враструб. Общие требования».

Стандарт устанавливает требования к выполнению сварки нагретым инструментом враструб труб и фитингов пластмассовых (полимерных изделий), используемых в строительстве, при реконструкции, а также при ремонте трубопроводов различного назначения в соответствии с требованиями.

Данный стандарт применяется при выполнении сварки нагретым инструментом враструб полимерных изделий наружным диаметром не более 125 мм, изготовленных из полиэтилена (PE), полипропилена (PP) и полибутена (PB). Стандарт не распространяется:

**•**на процесс сварки нагретым инструментом враструб трубопроводов, предназначенных для транспортировки природного и сжиженного углеводородных газов;

**•**на сварку труб и фитингов из поливинилиденфторида (PVDF).

Введен в действие с 01.06.2023.

[ГОСТ Р 70747-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=&id=252768) «Брус деревянный клееный для стен зданий. Технические условия».

Стандарт распространяется на клееный деревянный брус из древесины хвойных пород для стен зданий, изготавливаемый на специализированных предприятиях, и устанавливает требования к его изготовлению. Требования данного стандарта не распространяются на:

**•**брус из цельной древесины;

**•**профилированный брус;

**•**брус из многослойного клееного шпона;

**•**клееный брус, предназначенный для изготовления предметов интерьера (напольное покрытие, двери, окна, подоконники, погонаж и т.п.).

Введен в действие с 01.06.2023.

[ГОСТ Р 70748-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=&id=252775) «Конструкции деревянные. Метод определения водопроницаемости защитных покрытий в натурных условиях».

Стандарт распространяется на деревянные конструкции и устанавливает метод определения водопроницаемости защитных покрытий конструкции в процессе эксплуатации.

Введен в действие с 01.06.2023.

[ГОСТ Р 70749-2023](https://protect.gost.ru/document1.aspx?control=31&baseC=6&page=3&month=5&year=2023&search=&id=252770) «Бетоны. Метод микроскопического количественного анализа структуры».

Стандарт распространяется на бетоны всех видов в соответствии с ГОСТ 25192, применяемые в промышленном, энергетическом, транспортном, водохозяйственном, сельскохозяйственном, жилищно-гражданском и других видах строительства.

Метод микроскопического анализа структуры бетона основан на измерении линейных размеров различных элементов структуры бетона, сечений воздушных пор в плоскости среза бетона (аншлифов) и вычислении параметров поровой структуры бетона.

Цель стандарта — установление метода оценки структуры условно-закрытых воздушных пор бетона, которые являются одним из определяющих факторов, обеспечивающих морозостойкость бетона. Кроме того, целью разработки данного стандарта является создание механизма объективной оценки качества химических добавок, технологий производства бетонной смеси и бетона высокой морозостойкости.

Введен в действие с 01.06.2023.

# 07.06.23 Техэксперт. Как сократят количество ЗОУИТ

В Госдуму РФ поступил проект федерального закона "О внесении изменений в [Земельный кодекс Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/367889-8>).

Законопроект устанавливает дополнительное регулирование правоотношений, возникающих в связи с установлением, изменением и прекращением существования зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

В настоящее время в [Земельном кодексе](http://docs.cntd.ru/document/744100004) установлен перечень из 28 видов ЗОУИТ, урегулированы вопросы определения их режима, а также последствия их установления.

Законопроект предлагает исключить из данного перечня три ЗОУИТ:

• зону наблюдения;

• зону безопасности с особым правовым режимом;

• охранную зону объектов инфраструктуры метрополитена.

Кроме того, в случае принятия законопроекта прекратят свое существование придорожные полосы автомобильных дорог четвертой и пятой категорий.

Законопроектом в рамках отмены избыточных процедур в строительстве предусматривается исключение необходимости установления ЗОУИТ в момент получения застройщиком разрешения на строительство. В отношении строящихся объектов вводится обязанность по установлению ЗОУИТ после ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно законопроекту, Правительство РФ в положениях о ЗОУИТ дополнительно обязано определить срок, в течение которого в связи с размещением объекта должна быть установлена или изменена ЗОУИТ.

Указанный срок должен составлять не более 12 месяцев после ввода объекта в эксплуатацию либо после завершения строительства, реконструкции объекта в случае, если для строительства, реконструкции объекта не требуется выдачи разрешения на строительство (РС).

При определении перечня ограничений использования земельных участков (ЗУ) в границах ЗОУИТ должны устанавливаться:

• исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения);

• требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны;

• требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения.

При определении перечня ограничений использования ЗУ, которые могут быть установлены в границах ЗОУИТ, должен составляться исчерпывающий перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.

Дополнительно регламентируется, какая информация должна содержаться в утверждаемом Правительством РФ положении о придорожных полосах автомобильных дорог.

Устанавливается новое правило, регламентирующее возможность заключать соглашение между правообладателем ЗУ и (или) расположенного на нем объекта с правообладателем объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ. Оно предусматривает реализацию за счет одной или обеих сторон такого соглашения функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, в результате которых обеспечивается соблюдение обязательных требований к использованию и охране ЗУ и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Такие решения могут быть реализованы как в отношении объекта, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, так и в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного в границах такой зоны, и могут предусматривать реконструкцию, капитальный ремонт указанных объектов в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Действие данной нормы не будет распространяться на санитарно-защитные зоны.

Кроме того, вводится новая норма, согласно которой со дня установления или изменения зон охраны объектов культурного наследия независимо от ограничений использования ЗУ, установленных в границах таких зон, допускается:

• использование ЗУ, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС) на основании РС, выданного до дня установления или изменения защитной зоны объекта культурного наследия, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного ОКС не требуется выдача РС;

• реконструкция, капитальный ремонт ОКС в пределах существующих параметров таких объектов;

• использование ОКС, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с видом их разрешенного использования и (или) их назначением.

# 07.06.23 Техэксперт. Проект Техрегламента ЕАЭС готов к публичному обсуждению

     На прошлой неделе в Евразийской экономической комиссии прошло согласительное совещание по [проекту Технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий"](http://docs.cntd.ru/document/351740230). Представители органов власти и стройкомплексов РФ, Белоруссии, Армении, Казахстана и Киргизии обсудили внесённые правки в проект документа и решили представить его на общественное обсуждение.

По итогам апрельского заседания Консультативного комитета по техническому регулированию в ФАУ "ФЦС" подготовили проект Техрегламента для процедуры публичного обсуждения. В документе учли около сотни замечаний и предложений стран - участниц ЕАЭС. В основном они касались вопросов, связанных с механизмом подтверждения пригодности нестандартизируемых материалов и изделий, унификации наименований стройматериалов и изделий, формирования доказательной базы, а также определения существенных характеристик и методов испытаний.

Все эти вопросы обсуждались в ходе согласительных совещаний, а также проводилась работа по доработке перечней международных и межгосударственных стандартов. "Эта работа будет продолжена и в период публичного обсуждения проекта", - подчеркнул советник директора ФАУ "ФЦС" Сергей Хвоинский.

По итогам согласительного совещания проект Технического регламента Евразийского экономического союза "О безопасности строительных материалов и изделий" и комплект документов к нему в установленном порядке будет размещен ЕЭК для публичного обсуждения.

# 07.06.23 За-Строй. Проект сложнейшего закона на старте

Завершена работа над законопроектом о «потребительском терроризме» в отношении застройщиков при сдаче жилья в новостройках, документ готов к внесению в Госдуму

Председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов в ходе вчерашнего заседания комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей по жилищной политике сказал:

Мы находимся на пороге принятия одного сложнейшего в политическом и публичном плане решения – закона о регулировании отношений между застройщиком и будущим собственником квартиры в момент её получения… Здесь мы с коллегами из Минстроя выступим единым фронтом и процедуру передачи, минуя судебные иски, на законодательном уровне утвердим.

Председатель комиссии РСПП по жилищной политике, президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец пояснил, что речь идёт о законе противодействия «потребительскому терроризму» при передаче квартир:

Сдаёшь 2 тысячи квартир, и у тебя 195 исков на что угодно, хоть на текущий кран. Это огромный бизнес адвокатов… Это безумие, это надо регулировать на законодательной основе, иначе все застройщики только и будут делать, что судиться, а строить-то когда?

Господин Пахомов попросил РСПП поддержать эту законодательную инициативу в публичном поле. Господин Казинец выразил готовность оказать такую помощь. Известно, что законопроект готовится к внесению в парламент, отдельные депутаты с ним уже ознакомились.

# 07.06.23 ЕРЗ. Изменения индексов сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя [№32838-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/313167/) от 06.06.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№24756-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/311511/) от 02.05.2023, [№26728-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/311997/) от 11.05.2023, [№28039-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/312375/) от 17.05.2023, [№29735-АЛ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/312900/) от 23.05.2023 и [№31799-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/313153/) от 01.06.2023.

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

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС во II квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР), индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования.

В качестве приложения к данному письму включены:

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

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги» на II квартал 2023 года для СЗФО, СКФО, ПФО, ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на II квартал 2023 года для СЗФО, ДФО.

• ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на II квартал 2023 года для ПФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на II квартал 2023 года для Волгоградской области, ПФО, Уральского федерального округа (УФО).

# 08.06.23 ЕРЗ. С 1 сентября договоры о подключении объектов капстроительства к сетям газоснабжения можно будет заключать в электронном виде

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№904](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306020005) от 01.06.2023 «О внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Постановление №904 устанавливает возможность заключения договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования или объекта капитального строительства к сети газораспределения в виде электронного документа. Такая возможность будет реализована посредствам:

**•**личного кабинета заявителя;

**•**подсистемы единого личного кабинета в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (ЕПГУ);

**•**регионального портала государственных и муниципальных услуг (функций);

Кроме того, сохранится возможность заключать договор на бумажном носителе. В таком случае он составляется в трех экземплярах (по одному для каждой из сторон).

Устанавливается, что при заключении (изменении) договора о подключении заявитель взаимодействует с исполнителем любым доступным способом по собственному выбору (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя (при наличии), личный кабинет заявителя, подсистема единого личного кабинета на едином портале и (или) региональном портале).

Предусматривается возможность заключения договора о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования или объекта капитального строительства в электронном виде. При заключении (изменении) договора о подключении заявитель сможет взаимодействовать с исполнителем любым доступным способом по собственному выбору (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя, личный кабинет заявителя, подсистема единого личного кабинета на едином или региональном порталах госуслуг).

Постановление №904 вступает в силу с 1 сентября текущего года. Кроме того, с 01.09.2023 вступают в силу приказы Минстроя России, устанавливающие типовые формы договоров о техобслуживании внутриквартирного газового оборудования (ВГО) в многоквартирном доме (МКД) и порядок установления платы за техническое обслуживание ВГО в МКД:

**•**Приказ [№387/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306020042) от 29.05.2023 «Об утверждении Методических указаний по расчету размера платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме».

Согласно данному приказу, размер платы рассчитывается специализированной организацией на три календарных года исходя из тарифов на работы (услуги) по техническому обслуживанию газового оборудования, определяющих стоимость технического обслуживания единицы такого оборудования.

**•**Приказ [№388/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306020039) от 29.05.2023 «Об утверждении типовых форм договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме».

Данным приказом устанавливаются типовые формы договоров о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования в многоквартирных и жилых домах.

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

# 05.06.23 АНСБ. Мишустин поручил Хуснуллину лично контролировать проекты благоустройства

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин поручил вице-премьеру Марату Хуснуллину держать на личном контроле реализацию всех проектов, за которые проголосовали россияне в ходе Всероссийского онлайн-голосования за объекты благоустройства, глава кабмина подчеркнул, что работы должны быть выполнены на высоком уровне.

В ходе совещания с вице-премьерами в понедельник Мишустин заслушал доклад Хуснуллина об итогах голосования. Премьер-министр подчеркнул, что благодаря такому мероприятию, мнение жителей населенных пунктов становится ориентиром в работе по благоустройству территорий.

"Миллионы людей выбрали места более чем в 1,5 тысячах муниципальных образований, которые сделают в первую очередь", - сказал Мишустин.

"Голосование дает хорошую возможность сделать собственный город, поселок комфортнее и удобнее для жизни. Хорошо, что все больше людей участвуют в отборе и выражают свое мнение. Такая обратная связь, о которой говорит президент, очень важна. А теперь необходимо, чтобы все выбранные проекты были реализованы на высоком уровне. Пожалуйста держите это на личном контроле", - обратился премьер к Хуснуллину.

# 05.06.23 ИНТЕРФАКС. Мишустин разрешил экспорт пиломатериалов через пункты на Алтае и в Омской области

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал постановление, расширяющее список пограничных пунктов для экспорта пиломатериалов, что решит длившуюся полгода проблему с вывозом продукции предприятий ЛПК Западной Сибири.

Соответствующее постановление от 2 июня опубликовано на сайте правительства РФ. Речь идет о пунктах Кулунда, Веселоярск (оба — Алтайский край) и Ольховка (Омская область).

"Премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление, по которому томские лесоэкспортеры вновь смогут поставлять свою продукцию через ближайшие пограничные пункты. Наши предприятия всегда вывозили продукцию через сибирские пункты неподалеку. Но в конце прошлого года порядок был изменен, и ближайший к нам пункт пропуска оказался за 1,4 тыс. км, в Курганской области. Это далеко и дорого для наших предприятий", — сообщил в своем телеграм-канале губернатор Томской области Владимир Мазур.

Он отметил, что о проблеме ему сообщили представители ЛПК. Депутаты Госдумы и сенаторы от Томской области попросили правительство расширить перечень пограничных пунктов.

Как сообщалось, с ноября прошлого года томские предприятия ЛПК испытывают проблемы с вывозом пиломатериалов в Узбекистан (основной импортер пиломатериалов из региона), Таджикистан и Туркмению. Изначально экспорт был невозможен из-за постановления правительства, которое разрешало экспорт только в Белоруссию, Казахстан и Киргизию и только железнодорожным транспортом. Вывоз в третьи страны был не разрешен. В результате из-за запрета в Томской области к концу года скопились лесоматериалы на 1,2 млрд рублей.

Позднее правительство РФ разрешило вывозить пиломатериалы, шпалы, бревна и грубо обработанную древесину в третьи страны автотранспортом через четыре пункта пропуска на границе с Казахстаном и Белоруссией. Удаленность ближайшего пункта пропуска для Томской области, который находится в 1,4 тыс. км, а также низкая скорость прохождения вагонов на железнодорожных переходах привели к остановке некоторых производств и замораживанию инвестпроектов в сфере ЛПК в регионе.

# 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Около 14 млн россиян приняли участие во Всероссийском голосовании по объектам благоустройства

Участие во Всероссийском голосовании по объектам благоустройства приняли рекордные 14 млн человек, заявил в понедельник вице-премьер Марат Хуснуллин.

"В 2023 году участие в голосовании приняли более 14 млн человек из 87 субъектов РФ. Превысило показатель на 2 млн человек", — сказал Хуснуллин на совещании с вице-премьерами.

Он добавил, что это новый рекорд. Так, два года назад участвовали 9,7 млн человек, в 2022 году — 10,7 млн человек.

Хуснуллин подчеркнул, что в этом году к голосованию присоединились новые субъекты РФ.

Напомним, Всероссийское онлайн-голосование за объекты благоустройства стартовало 15 апреля и продлится до 31 мая включительно. В этом году на обсуждение вынесено более 5 тыс. объектов из более 1,5 тыс. муниципальных образований. Перечень объектов, выставленных на голосование, формируется муниципальными образованиями с учетом предложений жителей. Проголосовать может каждый россиянин старше 14 лет.

Голосование проводится в рамках федерального проекта "Формирование комфортной городской среды" нацпроекта "Жилье и городская среда".

# 05.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин совершил рабочую поездку в Ростов-на-Дону

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин посетил с рабочей поездкой Ростов-на-Дону и вместе с губернатором Ростовской области Василием Голубевым осмотрел ряд жилых и инфраструктурных объектов.

В частности, вице-премьер проверил строительство обхода города Аксая. Новый участок войдёт в состав трассы М-4 «Дон» – основной магистрали для движения на Черноморское побережье.

Марат Хуснуллин напомнил, что строительство ведётся в соответствии с поручением Президента Российской Федерации о создании дальних автомобильных подходов к Крымскому мосту. Дорога также включена в международный транспортный коридор «Север – Юг». «Благодаря строительству обхода Аксая сократится время в пути на юг страны. Работы идут с опережением графика.

Этому, в том числе, способствует опережающее финансирование, выделенное по поручению Президента», – сказал вице-премьер. Кроме того, зампредседателя Правительства ознакомился с масштабным инвестиционным проектом по строительству жилого района на левом берегу реки Дон в Ростове-на-Дону.

«Два года назад на ростовском левобережье была заброшенная территория, а сегодня уже строится новый район. На площади 41 га появится 13 домов, где смогут жить порядка 8 тысяч человек. Это стало возможным благодаря программе инфраструктурных бюджетных кредитов, которая позволяет создавать коммунальную, социальную, дорожную и иную инфраструктуру в муниципалитетах.

В прошлом году по этой программе распределили между регионами 1 трлн рублей», – отметил Марат Хуснуллин. Проект комплексной застройки предусматривает возведение школы на 1,1 тыс. мест, двух детских садов на 200 мест каждый, поликлиники, а также благоустройство парка. По окончании работ в 2032 году застройщик передаст 350 квартир в муниципальную собственность.

Донской губернатор поблагодарил вице-премьера за поддержку проектов в Ростовской области. «Важно, что есть практический результат. При поддержке Правительства России, по поручению Президента страны одномоментно реализуются проекты и в жилищном строительстве, и в инженерном обеспечении, и в транспортной инфраструктуре. Я благодарен Правительству Российской Федерации за то, что наши обращения, когда мы ускоренно реализуем проекты, воспринимаются достаточно быстро. Это позволяет привлечь дополнительные финансы, и в выполнении проектов мы сдвигаемся влево», – сказал Василий Голубев.

В рамках поездки вице-премьер также проверил строительство канализационного коллектора протяжённостью 6,5 км. Проект реализуется на средства инфраструктурного бюджетного кредита.

# 07.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В новых регионах восстановлено 76 учреждений культуры

В Донецкой и Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях восстановлено 76 учреждений культуры. Это музеи и музыкальные школы, филармонии, библиотеки и дома культуры. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Восстанавливая разрушенные объекты, мы создаём условия для развития культурной жизни в новых регионах – наши граждане получают возможность реализовать свой творческий, созидательный потенциал. Именно поэтому мероприятиям по восстановлению объектов культуры в программе социально-экономического развития Донбасса и Новороссии уделено особое внимание. На сегодня в ДНР отремонтировано 32 учреждения культуры, 31 – в ЛНР, в Запорожской и Херсонской областях – 13 объектов.

Помимо проведения ремонтно-восстановительных работ они также оснащаются необходимым оборудованием», – отметил вице-премьер. В частности, Марат Хуснуллин рассказал, что в Шахтёрске (ДНР) строители ремонтируют районную школу искусств, где обучаются 570 воспитанников, а также Музей истории баяна, в фондах которого насчитывается почти 3,2 тыс. экспонатов. В Донецке специалисты заменили окна и двери в театре оперы и балета, художественном музее и музыкальной академии. В цирке «Космос» – провели капитальный ремонт кровли и инженерных систем. В Мариуполе проходит ремонт Художественного музея им. Куинджи: восстанавливают кровлю, стены и перекрытия, меняют окна и отопительную систему.

Вице-премьер уточнил, что после ремонта здесь разместятся библиотека и сохранившиеся музейные предметы из фондов Мариупольского краеведческого музея, художественного музея, Музея народного быта и Центра современного искусства. Также Марат Хуснуллин напомнил, что будет полностью отреставрировано здание Мариупольского драматического театра: главную сцену планируется открыть в конце 2024 года.

Он также добавил, что, как только позволит оперативная обстановка, строители приступят к восстановлению Дома культуры в Артёмовске – масштаб повреждений на этом объекте вице-премьер оценил во время своей рабочей поездки в город незадолго до его полного освобождения.

Заканчивается ремонт Дома культуры в Новопсковском районе ЛНР, также принято решение о восстановлении Дома культуры в Северодонецке, где уже выполнены работы по остеклению и предстоит отремонтировать фасад и кровлю, инженерные системы и внутренние помещения, благоустроить прилегающую территорию.

# 09.06.23 За-Строй. Рост на весомых 6 процентов

Градостроительный потенциал в России достиг почти 400.000.000 «квадратов» по итогам января-мая этого года

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин сообщил на вчерашнем заседании президиума правительственной комиссии по региональному развитию:

Градостроительный потенциал вырос на 6 процентов, до почти 400 миллионов квадратных метров. Динамика положительная, двигаемся в хорошем темпе. Важно сохранить показатели, по сравнению с прошлым, рекордным по вводу годом, чтобы все намеченные планы были выполнены.

Марат Шакирзянович напомнил, что на 1 июня в Российской Федерации было введено в эксплуатацию 41,5 миллиона «квадратов» жилья. Из них 17,3 миллиона – многоквартирного, что на 6% выше против аналогичного периода 2022 года.

На фоне такой положительной динамики в категории многоквартирного жилья, необходимо усилить работу по вводу индивидуального жилья, в свою очередь отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин:

По поручению председателя Правительства мы подготовили меморандумы об увеличении градостроительного потенциала в регионах. Это позволит сохранить набранные темпы по жилищному строительству. Прошу глав регионов посмотреть и подписать меморандумы, а также держать вопрос ввода жилья на контроле.

# 08.06.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Развитие строительной отрасли в регионах показывает положительную динамику

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин провёл заседание президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию, на котором были рассмотрены текущие показатели строительной отрасли и ход реализации национальных и федеральных проектов.

Открывая заседание, Марат Хуснуллин напомнил о стратегической сессии по интеграции новых регионов, которую на прошлой неделе провёл Председатель Правительства Михаил Мишустин. На ней была рассмотрена программа социально-экономического развития субъектов. «Мобилизация всех ресурсов позволила за короткое время провести серьёзные изменения в лучшую сторону.

Сделана и продолжается огромная работа, за что я благодарен всем руководителям регионов. Нужно продолжать в том же духе», – сказал вице-премьер. Отдельно Марат Хуснуллин остановился на вопросах жилищного строительства. «По оперативным данным, на 1 июня введено 41,5 млн кв. м жилья, по многоквартирным домам идём с опережением на 6%.

Растёт выдача новых разрешений на строительство, на 21% больше запущено новых жилищных проектов. Градостроительный потенциал вырос на 6%, до почти 400 млн кв. м. Динамика положительная, двигаемся в хорошем темпе. Важно сохранить показатели по сравнению с прошлым, рекордным по вводу годом, чтобы все намеченные планы были выполнены», – добавил он.

Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин уточнил, что ввод многоквартирного жилья за пять месяцев составил 17,3 млн кв. м. «Вместе с тем необходимо усилить работу по вводу индивидуального жилья.

Кроме этого, по поручению Председателя Правительства мы подготовили меморандумы об увеличении градостроительного потенциала в регионах. Это позволит сохранить набранные темпы по жилищному строительству. Прошу глав регионов посмотреть и подписать меморандумы, а также держать вопрос ввода жилья на контроле», – отметил глава Минстроя.

Переходя к следующей теме заседания штаба – вопросам дорожной деятельности, Марат Хуснуллин отметил, что в 2023 году планируется построить и реконструировать более 1 тыс. км региональных и местных дорог, для почти 22 тыс. км дорог запланирован ремонт. Также с учётом опережающего финансирования будет дополнительно отремонтировано ещё 3 тыс. км дорог.

По словам вице-премьера, по всем программам, с учётом опережающего финансирования, по итогу года планируется уложить более 180 млн кв. м. дорожного покрытия. Марат Хуснуллин добавил, что Правительство продолжает работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла. С начала текущего года было выпущено девять постановлений, которые позволяют устранить излишние административные барьеры в строительстве.

Исчерпывающий перечень документов для строительства объекта сокращён на 52 позиции. Для мониторинга применения в регионах нововведений в уже действующую систему «светофоров», рассматриваемых штабом, добавляется новый – по сокращению инвестиционно-строительного цикла.

Кроме этого, в ходе заседания члены президиума правкомиссии обсудили доведение опережающего финансирования на дорожные, социальные и коммунальные объекты, которое было ранее распределено штабом. Затронули вопрос о рассмотрении заявок на специальные казначейские кредиты, которые являются продолжением программы инфраструктурных бюджетных кредитов.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 05.06.23 АНСБ. Минстрой установил переходный период для внедрения XML-схемы пояснительной записки

До 1 августа 2023 года представление на экспертизу первого раздела проектной документации «Пояснительная записка» будет возможно как в формате XML, в соответствии со вступившей с 27.05.2023 в действие XML-схемой, так и в формате PDF. Об установлении переходного периода сообщается в письме замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергея Музыченко.

Решение о продлении срока внедрения машиночитаемого формата пояснительной записки принято Минстроем в ответ на обращения проектных и экспертных организаций, которым требуется дополнительное время для технического обеспечения работы с XML-cхемой пояснительной записки, ранее утвержденной и опубликованной на сайте Минстроя России. Сервис по формированию пояснительной записки в машиночитаемом формате (СФПЗ) разработан Главгосэкспертизой и доступен в Личном кабинете заявителя Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ).

# 05.06.23 Техэксперт. ЦУС полностью готов к XML формату смет

Минстрой выпустил официальное письмо N 25/724 от 05.05.2023, в котором утвердил, что с 1 августа 2023 года все сметы на госэкспертизу должны подаваться исключительно в формате XML.

Почему появилось письмо?

В письме указано, что несмотря на то, что еще 13 сентября 2022 года были размещены новые требования по передаче смет в формате XML, организации продолжают присылать сметы в других форматах. В результате было принято волевое и техническое решение изменить ситуацию.

Как будет теперь?

С 1 августа 2023 года на экспертизу будут приниматься сметы только в XML-формате. Более того, документы, представленные с нарушением указанных требований, нельзя будет загрузить в ЕГРЗ в связи с внедрением автоматического контроля формата загружаемых файлов.

Почему это хорошая новость?

Дело в том, что сметы в различных программах имеют ошибки и нестыковки. Например, итоги по отдельным статьям не соответствуют общей сумме по разделам. Причина в скрытых умножающих коэффициентах, которые видны в самой сметной программе, но не видны при импорте. В результате каждую такую смету при загрузке в цифровую платформу нужно доводить до сходимости вручную. Иногда приходится буквально отлавливать копейки, чтобы расчет был верным.

В ЦУСе уже давно существует возможность загружать файлы в формате XML. После экспертизы можно загрузить смету и использовать ее для работы на этапе СМР: строить график производства работ, графики потребления материалов, машино-механизмов, потребности в ресурсах, план освоения денежных средств и так далее.

После внедрения единого стандарта работать в сметном модуле станет еще легче и удобнее. Если у вас есть вопросы по поводу работы со сметами, напишите нам в поддержку: <https://tsus.ru/support.>

# 05.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Градпотенциал должен составлять не менее 500 млн кв. м для достижения цели по вводу жилья — Минстрой

Градпотенциал должен составлять не менее 500 млн "квадратов" жилья для обеспечения ежегодного ввода 120 млн кв. м к 2030 году, заявил в понедельник замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин.

"Для того, чтобы достичь целей — 120 млн кв. м к 2030 году, из которых 70 млн — многоквартирное жилье, — у нас градпотенциал должен составлять не менее 500 млн кв.м. Это очень серьезно", — сказал Стасишин на совещании "Проблемы жилищного законодательства. Создание наемных домов социального использования".

Он подчеркнул, что "должны быть учтены все программы и категории граждан".

Замминистра добавил, что на рынке жилья не наблюдается затоваривания, а цена кв.м за пять месяцев "нашла баланс спроса и предложения".

Также Стасишин отметил, что в РФ растет объем выдачи семейной ипотеки.

Напомним, что действующая редакция государственной программы утверждена в декабре 2017 года и предусматривает реализацию до 2030 года. Цель программы – увеличение ввода жилья до 120 млн кв. м, улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей, повышение в полтора раза комфортности городской среды к 2030 году и расселение до 2024 года более 9 млн кв. м аварийного жилищного фонда.

Как сообщалось, в 2022 году в России были введены рекордные (за все время наблюдения с 1991 года) 102 млн 712,7 тыс. кв. м жилья. Относительно рекордного прежде 2021 года показатель вырос на 11%.

По данным Росстата, в январе-апреле 2023 года в стране построили 36 млн 54 тыс. кв. м, что на 4,1% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

# 05.06.23 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России Ирек Файзуллин осмотрел ход реализации объектов в новых регионах России

Делегация Минстроя России во главе с Министром строительства и ЖКХ РФ Иреком Файзуллиным посетила Донецкую Народную Республику (ДНР), Херсонскую и Запорожскую области. В состав делегации Министерства также вошли заместители Министра строительства и ЖКХ РФ Вадим Васильев и Валерий Леонов.

В ДНР делегация совместно с Председателем Правительства Донецкой Народной Республики Евгением Солнцевым осмотрела строящиеся и восстанавливаемые объекты в Мариуполе и Новоазовске.

В Мариуполе делегация открыла восстановленный ясли-сад, рассчитанный на 145 ребят. В здании обновлён фасад, отремонтированы внутренние помещения и заменены инженерные сети. В городе делегация также осмотрела стройплощадки жилых домов.

В Новоазовском районе сегодня также активно продолжается восстановление разрушенных домов, объектов образования и здравоохранения, ремонт транспортной и коммунальной инфраструктуры. Здесь, например, регионы-шефы проводят капитальный ремонт Новоазовской центральной районной больницы и городской канализационной станции биологической очистки.

Делегация Минстроя России также осмотрела пункт пропуска и перехватывающую парковку. В настоящее время по поручению Президента России планомерно выполняется работа по увеличению пропускной способности контрольно-пропускного пункта (КПП) и оптимизации процесса пересечения административных границ.

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин провел совещание по вопросам восстановления и социально-экономического развития ДНР. В частности, рассмотрели вопросы развития жилищного строительства и ЖКХ в рамках реализации программы социально-экономического развития в регионе.

«В новых регионах Российской Федерации реализуется программа социально-экономического развития, которая нацелена на то, чтобы вывести эти субъекты на общероссийский уровень. Кроме того, мы также создаём условия для оптимизации строительства на фоне интеграционных процессов, что также должно поспособствовать улучшению качества жизни в ДНР, Запорожской и Херсонской областях, а также в ЛНР», — подчеркнул глава Минстроя России Ирек Файзуллин в ходе совещания.

В совещании также приняли участие Председатель Правительства ДНР Евгений Солнцев, представители региональной власти и строительного комплекса.

В Запорожской области Министр строительства и ЖКХ РФ провел совещание по вопросам реализации программы социально-экономического развития региона, в котором принял участие глава Правительства Запорожской области Антон Кольцов. Отдельно обсудили вопросы развития сферы жилищного строительства и ЖКХ.

Делегация Минстроя России также осмотрела строительные площадки в Мелитополе. В регионе развёрнуты комплексные восстановительные работы, в приоритете сегодня подготовка учебных заведений, объектов здравоохранения и жизнеобеспечения к отопительному сезону.

В ходе рабочего визита в Херсонскую область делегация Минстроя России посетила строительную площадку МФЦ, а также восстанавливаемые объекты инфраструктуры в Геническе.

Один из ключевых приоритетов проводимых в регионе работ — обеспечение стабильной подачи тепла и воды в дома и социально значимые объекты. Важным направлением сегодня также является восстановление промышленности и развитие предприятий в области.

Подробно вопросы социально-экономического развития региона обсудили на совещании под председательством Главы Минстроя России Ирека Файзуллина. Отдельно рассмотрели развитие жилищного строительства, а также комплексное развитие и модернизацию ЖКХ в регионе. В совещании приняли участие заместитель председателя Правительства Херсонской области Виталий Булюк и министр строительства и ЖКХ Херсонской области Валерий Новиков.

# 07.06.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России установил переходный период для внедрения XML-схемы пояснительной записки

До 1 августа 2023 года представление на экспертизу первого раздела проектной документации «Пояснительная записка» будет возможно как в формате XML, в соответствии со [вступившей](https://gge.ru/press-center/news/ranee-utverzhdennaya-xml-skhema-poyasnitelnoy-zapiski-vstupaet-v-deystvie-s-27-maya-2023-goda/) с 27 мая 2023 года в действие XML-схемой, так и в формате PDF. Об установлении переходного периода сообщается в письме заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергея Музыченко.

Как информируют наши коллеги из пресс-службы Главгосэкпертизы России, решение о продлении срока внедрения машиночитаемого формата пояснительной записки принято Минстроем России в ответ на обращения проектных и экспертных организаций, которым требуется дополнительное время для технического обеспечения работы с [XML-схемой](https://www.minstroyrf.gov.ru/tim/xml-skhemy) пояснительной записки, ранее утверждённой и опубликованной на сайте Минстроя России. Сервис по формированию пояснительной записки в машиночитаемом формате (СФПЗ) разработан Главгосэкспертизой и доступен в Личном кабинете заявителя [Единой цифровой платформы экспертизы](https://platformaexpert.ru/) (ЕЦПЭ).

Подробные инструкции об установке сервиса и о том, как правильно внести машиночитаемые данные в первый раздел проектной документации, было рассказано в ходе обучающего семинара Главгосэкспертизы от 31 мая 2023 года, запись которого доступна по [ссылке](https://rutube.ru/video/a6737e5c3fbfede0889394b2535d0ce4/).

# 08.06.23 За-Строй. Динамика настраивает на новый рекорд

За первые пять месяцев этого года в России ввели жилья на 6,3 процента больше, чем за аналогичный прошлогодний период

Министерство строительства и ЖКХ РФ проинформировало о том, что с 1 января по 31 мая 2023 года было введено 41,5 миллиона квадратных метров жилья, из которых 17,3 миллиона «квадратов» многоквартирного жилья. Этот показатель выше данных аналогичного периода 2022-го на 6,3%

Ввод МКД превысил план на 4,9%. Так, 49 регионов достигли плановых значений по вводу многоквартирного жилья. Существенное превышение отмечается в Новосибирской, Московской, Воронежской, Иркутской областях, Татарстане, Москве и Санкт-Петербурге, Краснодарском и Алтайском краях, Ямало-Ненецком и Ханты-Мансийском автономных округах.

Положительная динамика по вводу МКД к прошлому году наблюдается в 50-ти субъектах Российской Федерации. Из них в 13-ти регионах прирост составляет свыше 100%.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин подчеркнул:

В 2023 году перед нами стоит амбициозная задача – обеспечить ввод многоквартирного жилья не менее 50-ти миллионов квадратных метров. С учётом того, что план по итогам пяти месяцев года в целом достигнут, прошу все регионы в этом направлении не только сохранить, но и нарастить темпы.

Как известно, в прошлом году в России были введены рекордные (за всё время наблюдения с 1991-го) 102.712.700 квадратных метров жилья. Относительно рекордного прежде 2021 года показатель вырос на 11%.

# 07.06.23 ЕРЗ. Минстрой установит критерии для определения степени готовности объекта незавершенного строительства

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=138923) Постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 26 июля 2022 г. [№1333](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207280030) «О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялась полностью…».

Согласно действующим положениям, установленным Постановлением [№1333](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207280030), после включения объекта незавершенного строительства (ОНС) в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства в отношении такого ОНС в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъекта РФ, принимается одно из управленческих решений:

• о целесообразности завершения строительства (реконструкции) ОНС и ввода его в эксплуатацию;

• о целесообразности приватизации (отчуждения) ОНС;

• о целесообразности сноса ОНС.

Для принятия решений необходимо наличие совокупности критериев, один из которых — степень готовности ОНС.

Проект Постановления устанавливает, что Минстрой России будет устанавливать критерии определения степени готовности (ОНС), при этом определением степени готовности ОНС будет заниматься федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр строительного контроля» ([ФБУ «Росстройконтроль»).](https://fc-rsk.ru/)

Общественное обсуждение проекта документа продлится до 19 июня текущего года.

# 08.06.23 Минстрой НОВОСТИ. За 5 месяцев 2023 года в России введено в эксплуатацию более 20 объектов по программе «Стимул»

Программа «Стимул» реализуется в рамках федерального проекта «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда» на условиях софинансирования федерального, областного и местного бюджета. Она нацелена на строительство инфраструктуры в новых жилых микрорайонах. Благодаря «Стимулу» повышается доступность инфраструктурных объектов для граждан, сокращаются финансовые и временные издержки застройщиков и ускоряются темпы жилищного строительства. Приведенные меры будут способствовать стимулированию ввода жилья с общим показателем в 2023 году – 10,9 млн кв. метров.

С начала 2023 года на территории РФ выданы разрешения на ввод в эксплуатацию 23 объектов, реализованных в рамках программы «Стимул». Следует отметить, что, как правило, активное строительство большей части проектов стартует в летний период.

«Финансирование опережающего строительства инфраструктуры – это точка роста градостроительной политики, особенно в регионах с низкой рентабельностью жилищных проектов. «Стимул», безусловно, один из эффективных инструментов. Так, за январь-май 2023 года на территории жилищных проектов, участвующих в мероприятиях программы «Стимул», введены в эксплуатацию 10 объектов водоснабжения и водоотведения, 7 объектов дорожной инфраструктуры, 3 объекта образования - 2 школы и комплекс школа-детский сад, а также 2 объекта инженерной инфраструктуры и 1 поликлиника. До конца 2023 года планируем сдать в эксплуатацию еще более 90 объектов, а также осуществить более 50 мероприятий по технологическому присоединению», – отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Больше всего новых объектов в 2023 году введено в Белгородской области – пять, в Пензенской области, Кабардино-Балкарской Республике и в Республике Башкортостан – по два. По одному объекту построено в Ивановской, Калужской, Нижегородской, Новосибирской, Тверской, Тюменской, Челябинской областях, в Пермском и Хабаровском краях, в Карачаево-Черкесской, Удмуртской Республиках и в Республике Ингушетия.

«По оперативным данным от субъектов РФ, за 5 месяцев 2023 года благодаря программе «Стимул» введено 2,1 млн кв. метров жилья. На сегодняшний день финансируется строительство и реконструкция порядка 150 объектов капитального строительства и реализация 50 мероприятий по технологическому присоединению. Наиболее востребовано строительство транспортной инфраструктуры, а также строительство инженерных сетей», - подчеркнула руководитель ФАУ «Проектная дирекция Минстроя России Дина Сафиуллина.

Справочно:

В соответствии с майскими указами Президента РФ определены национальные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года. Национальной целью «Комфортная и безопасная среда для жизни» предусмотрен целевой показатель «улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год». Достижение указанной национальной цели осуществляется посредством мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации федерального проекта «Жилье».

С 2022 года сопровождение реализации программы «Стимул» в субъектах РФ осуществляет Проектная дирекция Минстроя России.

# 08.06.23 Минстрой НОВОСТИ. Развитие строительной отрасли в регионах показывает положительную динамику

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин принял участие в еженедельном заседании президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию, на котором были рассмотрены текущие показатели строительной отрасли и ход реализации национальных и федеральных проектов. Мероприятие состоялось под председательством вице-премьера Марата Хуснуллина.

На заседании отдельно остановились на вопросах жилищного строительства. По оперативным данным регионов на 1 июня введено 41,5 млн кв. метров жилья, по многоквартирным домам опережение плана составляет 6%.

«Ввод многоквартирного жилья за 5 месяцев составил 17,3 млн кв. метров. Вместе с тем необходимо усилить работу по вводу индивидуального жилья. Кроме этого, по поручению Председателя Правительства мы подготовили меморандумы об увеличении градостроительного потенциала в регионы. Это позволит сохранить набранные темпы по жилищному строительству. Прошу глав регионов посмотреть и подписать меморандумы, а также держать вопрос ввода жилья на контроле», — отметил глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

Положительную динамику по вводу отметил заместитель Председателя Правительства РФ. «Растёт выдача новых разрешений на строительство, на 21% больше запущено новых жилищных проектов. Градостроительный потенциал вырос на 6%, до почти 400 млн кв. м. Динамика положительная, двигаемся в хорошем темпе. Важно сохранить показатели по сравнению с прошлым, рекордным по вводу годом, чтобы все намеченные планы были выполнены», – сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер также напомнил о стратегической сессии по интеграции новых регионов, которую на прошлой неделе провел Председатель Правительства Михаил Мишустин. На ней была рассмотрена программа социально-экономического развития субъектов.

Правительство продолжает работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла. С начала текущего года было выпущено девять постановлений, которые позволяют устранить излишние административные барьеры в строительстве. Исчерпывающий перечень документов для строительства объекта сокращён на 52 позиций. Для мониторинга применения в регионах нововведений в уже действующую систему «светофоров», рассматриваемых штабом, добавляется новый — по сокращению инвестиционно-строительного цикла.

Кроме этого, в ходе заседания члены президиума правкомиссии обсудили доведение опережающего финансирования на дорожные, социальные и коммунальные объекты, которое было ранее распределено штабом. Затронули вопрос о рассмотрении заявок на специальные казначейские кредиты, которые являются продолжением программы инфраструктурных бюджетных кредитов.

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

# 05.06.23 ЕРЗ. 590 млрд руб. — новый рекорд по выдаче ипотеки в России установлен в мае

По оценке ВТБ, в мае банки РФ выдали по ипотеке до 590 млрд руб. Предыдущий пик продаж — 569 млрд руб. — был в марте, [сообщила](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=197995) пресс-служба одного из лидеров рынка ипотечного кредитования России.

Аналитики сделали вывод, что рынок ипотечного кредитования в России вышел на траекторию уверенного роста.

В мае ВТБ оформил около 21,5 тыс. жилищных кредитов на более чем 106,5 млрд руб. А за январь — май выдача ипотеки составила 427,5 млрд руб. Это на 20% больше, чем за аналогичный период прошлого года, и на 6% больше, чем в рекордном 2021 году.

По расчетам банка, 85 тыс. клиентов получили возможность улучшить жилищные условия.

Традиционно максимальное количество сделок приходится на Московский регион: за пять месяцев текущего года ВТБ провел около 17 тыс. сделок на 148,5 млрд руб.

На втором месте — Санкт-Петербург с Ленинградской областью. Здесь объем продаж составил 38 млрд руб. (5,8 тыс. сделок).

В ТОП-5 регионов также входят Краснодарский край (32,7 млрд руб.), Республика Татарстан (18,6 млрд руб.) и Новосибирская область (14,3 млрд руб.).

Эксперты ВТБ также отмечают [смещение](https://erzrf.ru/news/kak-izmenyatsya-spros-i-tseny-pri-vvedenii-lgotnoy-ipoteki-na-vtorichnoye-zhilye) спроса в сторону вторичного жилья. К маю объем сделок на покупку готового жилья вырос до 60% (48% в начале года). Одновременно сократился средний размер жилищного кредита — до 4,9 млн руб.(- 8%).

«Несмотря на большое количество выходных дней и традиционное замедление деловой активности, в этом году май на ипотечном рынке оказался очень успешным», — [отметил](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=197995) вице-президент, директор департамента продаж в партнерских каналах ВТБ **Евгений Дячкин**.

Он также напомнил, что сегмент ипотеки растет «за счет перераспределения интереса заемщиков с первичного на вторичный рынок недвижимости».

По словам топ-менеджера, это является причиной [снижения](https://erzrf.ru/news/tsb_srednij_razmer_ipotechnogo_zhilischnogo_kredita_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_aprele_sostavil_4_82_mln_rub_grafik?search=%D0%A6%D0%91) среднего размера ипотечного кредита, а также [роста спроса](https://erzrf.ru/news/eksperty-v-aprele-podderzhku-rynku-okazal-vysokiy-spros-na-izhs-gotovyye-doma-i-kvartiry-) на индивидуальное жилищное строительство.

По данным ЦБ, [выдача](https://erzrf.ru/news/tsb-vydacha-rynochnoy-ipoteki-prodolzhayet-rasti-lgotnoy--sokrashchayetsya?search=%D0%A6%D0%91) ипотеки в мае 2019 года составила 192 млрд руб., в том же месяце 2020-го — 215 млрд руб., 2021-го — 434 млрд руб., 2022-го — 140 млрд руб.

Таким образом, майский показатель 2023-го на 36% превысил результат успешного 2021 года, отметили в ВТБ.

# 07.06.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Сбер начал кредитовать ИЖС через эскроу

Сбер запустил пилотный эскроу-проект по кредитованию индивидуальных малоэтажных комплексов, сообщили в пресс-службе банка.

"Сбер запустил пилотный проект по кредитованию малоэтажных жилых комплексов (индивидуальное жилищное строительство, ИЖС) через эскроу-счета. Такая схема будет реализована для проекта "Дмитров Дом" группы "Самолёт", — говорится в сообщении.

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

По прогнозам аналитиков, объемы выдачи ипотеки на ИЖС в Сбере по итогам 2023 года достигнут 200 млрд рублей. Так, это вдвое больше, чем в прошлом году, и почти в восемь раз превышает показатель 2021 года.

По данным Банка ДОМ.РФ, спрос на ипотеку на ИЖС вырос втрое в мае по сравнению с показателем 2022 года. Так, ей воспользовались более 800 семей. Кроме того, результат на 10% превышает показатель предыдущего месяца. Объем сделок составил 3,6 млрд рублей.

Наибольший интерес к частному домостроению в мае проявили жители Московской области (свыше 1 млрд рублей, рост по сравнению с прошлым годом в 4 раза), Краснодарского края (322 млн рублей, в 1,5 раза), Санкт-Петербурга и Ленинградской области (318 млн рублей, в 2,5 раза).

"ИЖС остается одним из основных инструментов для улучшения жилищных условий граждан и точкой роста жилищного строительства. Ввод жилья в этом сегменте растет темпами, опережающими многоквартирное строительство. Сам рынок частного домостроения меняется в части спроса и предложения. Наши клиенты, например, стали чаще рассматривать каркасные технологии строительства и дома из сип-панелей", — отметил вице-президент Банка ДОМ.РФ Кирилл Варенцов.

Уточняется, что дайвером спроса в мае стала "Семейная" ипотека – ей воспользовались 44,5% клиентов, на "Льготную" пришлось 34,5%. В 13,5% случаев брали ипотеку для ИТ-специалистов, еще 5,5% выдано по стандартной рыночной программе.

# 07.06.23 За-Строй. Скинешь немного?

Автор: [Владимир Авденин](https://zsrf.ru/publicists/avdenin), Экономист

Насколько выгодно заёмщикам предложение банков о снижении ставки по ипотеке при уплате единовременной комиссии на этапе взятия кредита

Сейчас жилья в России построено довольно много, а цены на квадратный метр высоки. И в ситуации, когда покупательная способность населения не очень велика, банкам и застройщикам нужно придумывать новые подходы, способные подогреть интерес потребителей к покупке недвижимости.

И таких идей появляется немало. Например, субсидируемая застройщиком ипотека, или же ипотека с нулевой ставкой – всё это плод маркетинговых усилий участников рынка, которые заинтересованы дать покупателям возможность заключить сделку на рынке жилья. Однако эти варианты уже почти канули в Лету, поскольку Центральный Банк РФ увидел в этих схемах риски для заёмщиков и девелоперов, а также для всего финансового рынка в целом.

Несмотря на это, недвижимый товар нужно продавать. И поэтому банки предлагают на ипотечном рынке свежую идею. Теперь заёмщик может купить у банка сниженную ипотечную ставку. Для этого нужно при взятии займа уплатить кредитному учреждению единовременный взнос, размер которого рассчитывается в процентах от суммы займа. В цифрах предложение от банка может выглядеть примерно так:

Уплатите единоразово 1% от суммы займа, и Ваша ставка по кредиту будет ниже на 0,5%;

При уплате 2,5% от суммы займа ставка снижается на 1%;

Если Вы готовы заплатить банку 4% от суммы кредита, ставка по нему будет ниже на 1,5%.

Возникает вопрос – насколько выгодно будет такое предложение для заёмщика?

Как и всегда при обсуждении финансовых вопросов, стоит опираться на цифры. В данном случае – нужно рассчитать, какую выгоду человек получить от снижения ставки, и соотнести её с размером комиссии, которую за это запрашивает банк.

Абсолютные цифры вычислить несложно – это можно сделать с помощью таблицы excel, или же при использовании ипотечных калькуляторов, которые есть на сайте многих банков. Однако абсолютные цифры ещё не дадут нам однозначный ответ, насколько выгодно снижение ставки.

Дело в том, что стоимость денег во времени меняется из-за инфляции и процентного дохода, который способен приносить капитал. Поэтому нужно учесть этот параметр для окончательного решения о целесообразности снижения ставки. И этот расчёт будет сильно зависеть от того срока, в течение которого человек намерен погашать взятый кредит.

С уверенностью можно сказать, что снижать ставку не стоит тем заёмщикам, которые планируют очень быстро погасить свой кредит. Ведь единовременный взнос станет для них крупной тратой, возместить которую за счёт более низкого процента по кредиту за год-два и даже за пять лет они не успеют. Эта возможность больше подходит заёмщикам, которые планируют погашать кредит долгие года, и для них снижение ставки может быть выгодным.

Всем потенциальным заёмщикам стоит понимать: единовременный взнос для покупки у банка более низкой ставки фактически означает для Вас повышение стоимости квартиры. И если спустя время Вам по каким-то причинам придётся её продавать, Вы можете выручить за неё меньше той цены, которую заплатили.

Именно это обстоятельство сделало в глазах ЦБ опасной схему с нулевой ставкой по ипотеке. При таком подходе заёмщик покупал квартиру по цене значительно выше рыночной, и разница с реальной ценой объекта составляла прибыль банка, и поэтому он мог выдать клиенту «бесплатный» ипотечный кредит. Но клиент в случае отказа от квартиры оставался в серьёзном долгу перед банком, поскольку продажная цена жилья не покрывала обязательства заёмщика.

А банк, в свою очередь, получал в качестве залога объект, стоимость которого при банкротстве заёмщика заметно ниже его долга, что ухудшало качество кредитного портфеля и в перспективе могло привести к системному кризису на ипотечном рынке. Поэтому ЦБ оперативно принял меры, которые сделали невыгодными для банков подобные предложения.

В схеме с единовременным взносом есть похожие риски, и поэтому Центральный Банк будет внимательно анализировать такой подход, чтобы принять решение о возможных регуляторных мерах. При этом есть весомый аргумент «против» широкого использования заёмщиками подобного предложения.

Платёжеспособный спрос на рынке ипотеки сейчас во многом исчерпан, и нечастые заёмщики имеют ограниченные средства. Для многих из них будет трудно вместе с первоначальным взносом найти также и средства для уплаты банку крупного взноса ради снижения процентной ставки. С учётом возможных рисков для заёмщика и далеко не очевидной для него выгоды сложно ожидать массового спроса на новое предложение банков в сфере ипотечного кредитования.

# 07.06.23 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: ипотеки на ИЖС и «вторичку» набирают темп

В мае 2023 года Банк ДОМ.РФ выдал 21,2 млрд руб. ипотечных кредитов, [сообщает](https://domrfbank.ru/press/private-clients/vtroe-bolshe-semey-vzyali-ipoteku-banka-dom-rf-v-mae/) пресс-служба кредитной организации. Это почти втрое превышает итоги последнего весеннего месяца прошлого года.

Рост, говорится в информации, зафиксирован практически по всем направлениям.

Больше всего — в шесть раз — увеличились выдачи ипотеки по программам [«Готовое жилье»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/gotovoe-zhile/) и [«Квартира в новостройке»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/novostrojki/).

По госпрограммам в лидерах по динамике — [«Ипотека для IT-специалистов»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-it/) — рост почти в 4,5 раза. [«Семейная»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) — в два раза. [«Льготная»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/) — в 3,3. [«Дальневосточная»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/far-east/) — более чем в три раза.

«Статистика прошлого месяца закрепила наметившуюся в апреле тенденцию восстановления рынка после замедления выдач в начале года», — [отметил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/vtroe-bolshe-semey-vzyali-ipoteku-banka-dom-rf-v-mae/) вице-президент Банка ДОМ.РФ **Кирилл Варенцов**.

Портал ЕРЗ.РФ еще в феврале [приводил](https://erzrf.ru/news/eksperty-vydacha-ipoteki-na-novostroyki-priblizhayetsya-k-maksimumu-novym-drayverom-rosta-mogut-stat-vtorichnyy-rynok-i-izhc?search=%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%87) мнение экспертов, которые утверждали, что новым ипотечным драйвером могут стать вторичный рынок и ИЖС.

Сейчас Кирилл Варенцов это подтверждает. Как один общий тренд он отметил именно рост числа ипотечных сделок со «вторичкой» и в сегменте ИЖС.

В число регионов-лидеров, по сообщению пресс-службы банка, вошли Москва, Подмосковье, Татарстан, Краснодарский край и Самарская область.

За ними идут Тюменская область, Санкт-Петербург, Приморский край, Свердловская и Новосибирская области.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 06.06.23 ЗаНоСтрой. Анвар Шамузафаров поддержал экспертов, которые обсуждали ключевые проблемы пожарной безопасности на форуме «Комплексная безопасность – 2023»

В рамках деловой программы международного салона «Комплексная безопасность – 2023» в КВЦ «Патриот» (город Кубинка) прошла конференция «Пожарная безопасность уникальных и сложных объектов: Техническое регулирование и особенности проектирования противопожарной защиты». Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков со ссылкой на комитет НОПРИЗ по инжинирингу архитектурно-строительного проектирования.

Организаторами конференции выступили Национальное объединение изыскателей и проектировщиков и Научно-исследовательский институт по обеспечению пожарной безопасности (НИИ ОПБ). Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров направил участникам конференции приветствие, отметив важность вопросов пожарной безопасности для строительной отрасли в целом.  
Модератором мероприятия выступил председатель подкомитета НОПРИЗ по инжинирингу в области обеспечения пожарной и комплексной безопасности, директор НИИ ОПБ, кандидат технических наук Константин Белоусов.

В конференции приняли участие более 60-ти руководителей и ведущих специалистов проектных, строительных и экспертных компаний, участников рынка пожарной безопасности и представителей профессиональных сообществ. Выступили с докладами ведущие эксперты в области пожарной безопасности от федеральных органов исполнительной власти, надзорных ведомств и бизнес-сообщества.

Первая сессия конференции была посвящена вопросам законодательства, государственной политики и техническому регулированию в области пожарной безопасности. С докладом о перспективах совершенствования нормативной базы в области пожарной безопасности выступил заместитель директора департамента надзорной деятельности и профилактической работы МЧС России Андрей Макеев.

Тему межведомственного регулирования между Минстроем и МЧС России в сфере противопожарной защиты затронул заместитель руководителя Управления градостроительного и технического нормирования ЦНИИП Минстроя России Денис Пронин.

Особенности экспертизы проектной документации в части мероприятий по обеспечению пожарной безопасности с учетом развития нормативной базы осветил главный специалист отдела экспертизы пожарной безопасности и ГОЧС ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Костерин.

Точку зрения Мосгорстройнадзора на ситуацию с реализацией положений технических регламентов компаниями на этапе проектирования, строительства и сдачи объектов в эксплуатацию выразил заместитель начальника Управления пожарного надзора Игорь Аникин.

О проблемах реализации нормативно-правовых требований по пожарной безопасности рассказал председатель правления «Федеральной палаты пожарно-спасательной отрасли» Евгений Мешалкин.

Вторая сессия конференции, была посвящена практическим аспектам осуществления противопожарной защиты важных и уникальных объектов. Один из актуальных вопросов – разработка и согласование специальных технических условий СТУ) для уникальных и сложных объектов и стандартов организаций – вызвал повышенный интерес и множество вопросов.

Тему организации выполнения требований законодательства в области пожарной безопасности, ГО и защиты от ЧС на предприятиях оборонно-промышленного комплекса озвучил начальник управления по пожарной безопасности, ГО и ЧС ПАО «Императорский Тульский оружейный завод» Григорий Воропаев.

Участники конференции получили возможность ознакомиться с передовыми практиками и инновационными разработками в сфере противопожарной защиты объектов различного назначения.

О защите современных электротехнических объектов новыми средствами генерации огнетушащего газа и гидрогеля рассказал заместитель генерального директора по науке ГК «Эпотос» Андрей Долговидов.

Вопросы пожарной безопасности на объектах метрополитена и РЖД озвучил генеральный директор ООО «Пожтехника-проект» Ренат Курбатов.

Конференция прошла в конструктивном режиме, участники получили возможность из «первых рук» получить ответы на интересующие вопросы и консультации ведущих экспертов.

# 07.06.23 За-Строй. Юристы НОСТРОЙ в борьбе за самоокупаемость

Нацобъединение строителей с триумфом одолело очередных оппонентов в суде по взысканию судебных издержек

На сей раз посрамлена оказалась унитарная некоммерческая организация Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов в городе Волгограде, которой теперь предстоит выплатить Национальному объединению строителей 236.820 рублей. Либо оспорить решение суда в вышестоящей инстанции.

Дело № А12-12212/2022 было инициировано после иска ФКР. Региональный фонд капремонта МКД обратился в суд с исковым заявлением к ООО «Волгоспецремонт» о взыскании убытков в размере 882 рубля 7 копеек. При недостаточности денежных средств у основного должника истец просил в порядке субсидиарной ответственности взыскать солидарно с Ассоциации «Строительный комплекс Волгоградской области» (СРО СКВО) и НОСТРОЙ. В деле, помимо названных организаций, фигурировали также администрация Иловлинского городского поселения, ООО «Империя» и ООО «Волгадонпроект». Затем, в порядке уточнения исковых требований, истец потребовал взыскать с трёх организаций издержки в порядке солидарной ответственности.

Требования о взыскании убытков были основаны на разрушении МКД, расположенного по адресу: Волгоградская область, Иловлинский район, районный пункт Иловля, в результате порывистого ветра и обильных осадков 23 августа 2021 года.

Однако Арбитражный суд Волгоградской области своим решением от 10 февраля 2023 года в удовлетворении иска отказал, сочтя, что дом если и был разрушен от сильного ветра и дождика, то произошло это не по вине компании ООО «Волгоспецремонт», которая проводила там капитальный ремонт.

После этого уже НОСТРОЙ обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о взыскании судебных расходов в размере 236,82 тысячи рублей, понесённых при рассмотрении дела. В эту сумму вошли командировочные, транспортные и расходы на проживание.

Судя по всему, данное дело Национальное объединение против обыкновения вело силами собственных юристов. Во всяком случае, в исковом заявлении нет упоминаний о том, что в судебные расходы вошли ещё и гонорары нанятых адвокатов. В подтверждение понесённых командировочных расходов ответчиком были представлены авансовые отчёты, счета-фактуры, квитанции и чеки за проживание в гостинице, которыми удостоверены факты, периоды и стоимость проживания представителя, заявленные расходы на приобретение билетов на самолёт подтверждаются маршрутными квитанциями электронных билетов по маршруту полёта: Москва – Волгоград – Москва, а также услуги такси.

Рассмотрев материалы дела, суд пришёл к выводу об удовлетворении заявления о взыскании судебных расходов в полном объёме. При этом указал, что, согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 постановления пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», транспортные расходы и расходы на проживание представителя стороны возмещаются другой стороной спора в разумных пределах, исходя из цен, которые обычно устанавливаются за транспортные услуги, а также цен на услуги, связанные с обеспечением проживания, в месте (регионе), в котором они фактически оказаны (статьи 94, 100 ГПК РФ, статьи 106, 112 КАС РФ, статья 106, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

Ответчик вначале отказывался вообще оплачивать судебные расходы своего оппонента, а затем попытался хотя бы поторговаться по поводу конечной суммы. В частности, юристы ФКР заявляли, что размер на проживание в гостинице, суточных, а также судебных расходов на билеты на самолёт и услуги такси у ностроевцев завышены. При этом не было предоставлено соответствующего обоснования и контррасчёта.

Заявитель в судебном пояснил, что расходы общественного транспорта до аэропорта в Москве практически равны расходам на такси с учётом общественного транспорта до метро, на метро и до аэропорта на аэроэкспрессе. Данные доводы истцом не опровергнуты, как и не доказано завышение размера судебных расходов в целом.

В итоге суд поддержал требования НОСТРОЙ и обязал волгоградских коммунальщиков оплатить судебные расходы Национального объединения в полном объёме.

# 08.06.23 За-Строй. Саморегуляторы, все в сад – детский!

Российские строительные саморегулируемые организации будут контролировать и помогать подрядчикам с капремонтом школ

Председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов сообщил в своём телеграм-канале:

Достигнуто соглашение с президентом Ассоциации «Национальное объединение строителей» Антоном Глушковым, согласно которому саморегулируемые организации будут контролировать и помогать подрядчикам, капитально ремонтирующим школы в рамках партийной программы «Единой России».

Сергей Александрович напомнил, что на недавнем селекторном совещании в ЦИК партии было предложено подключить Национальный реестр специалистов в области строительства, чтобы работы шли интенсивнее и были завершены на объектах в положенные сроки – к 1 сентября. Как отметил господин Пахомов:

Предполагается, что организации, входящие в НОСТРОЙ, будут отслеживать ситуацию и помогать подрядчикам на всех этапах от разработки проектно-сметной документации и прохождения экспертизы до выполнения работ и оплаты по контрактам. Информация обо всех объектах, запланированных к ремонту в 2023 году, будет предоставлена коллегам не позднее 10 июля.

Депутат уточнил, что в рамках программы «Единой России» в 2023 году будет капитально отремонтировано 1.520 школ. К концу 2024 года должно быть построено 598 новых школ.

# 09.06.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров провел заседание Комиссии по вопросам государственного строительного надзора, котлонадзора, надзора за подъемными сооружениями и лифтами Общественного совета при Ростехнадзоре

8 июня 2023 года под председательством президента НОПРИЗ [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) состоялось заседание Комиссии по вопросам государственного строительного надзора, котлонадзора, надзора за подъемными сооружениями и лифтами Общественного совета при Ростехнадзоре.

Первым вопросом члены комиссии рассмотрели и одобрили результаты деятельности Ростехнадзора в области обеспечения промышленной безопасности, а также поддержали план ее дальнейшего развития и повышения эффективности.

О реализации мероприятий по регулированию безопасности объектов атомно-водородной энергетики в современных условиях выступили Анвар Шамузафаров и Виктор Опекунов.

Члены комиссии сошлись во мнении о необходимости и важности создания нормативно-технической базы для внедрения и развития атомно-водородной энергетики.

По вопросу «О включении производителей лифтового оборудования в Реестр промышленных предприятий Минпромторга России» выступил Анвар Шамузафаров. Он отметил, что данный вопрос был обсужден им ранее с представителями Национального Лифтового Союза и заводов-производителей лифтов. В результате выработаны предложения по внесению изменений в постановление Правительства России № 719 «О подтверждении производства промышленной продукции на территории Российской Федерации».

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Александр Неклюдов дополнил, что необходимость корректировки ПП № 719 вызвана тем, что в реестр промышленных предприятий Минпромторга России из 40 отечественных предприятий-производителей лифтового оборудования вошли только два. Кроме того, есть перспектива сокращения числа монтажных организаций лифтового оборудования при условии утверждения их обязательной аккредитации заводом-производителем, включенным в Реестр Минпромторга.

По данному вопросу также выступили начальник отдела надзора за подъемными сооружениями 9-го Управления государственного строительного надзора Александр Жемойдиков и вице-президент Национального Лифтового Союза Сергей Прокофьев.

Члены Комиссии по вопросам государственного строительного надзора, котлонадзора, надзора за подъемными сооружениями и лифтами Общественного совета при Ростехнадзоре единогласно признали необходимость внесения изменений в ПП № 719 с целью расширения Реестра промышленных предприятий Минпромторга, касающегося лифтовой отрасли. Это позволит сохранить принципы здоровой конкуренции, оставить в необходимой степени государственный контроль, а также избежать оттока профессионалов из отрасли.

Ранее разработанные предложения будут дополнены по итогам заседания Комиссии и направлены в Минстрой России, Минпромторг России, рабочие группы Правительства РФ, сформированные во исполнение поручения заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина по подготовке программы действий по повышению производительности труда в строительной отрасли.

# РАЗНОЕ

# 05.06.23 Коммерсантъ. Стройиндустрию накроют каркасом

Каждая пятая новостройка будет возведена из металла

К 2030 году до 10 млн кв. м жилья в России будет возводиться на основе металлических каркасов, прогнозирует Infoline. Эта технология, которая добавится к традиционным монолитно-панельным конструкциям, должна сократить сроки строительства и увеличить потребление девелоперами металла в четыре-пять раз. Это станет выходом для металлургов, у которых из-за западных санкций сужаются экспортные рынки. Они уже прогнозируют увеличение к 2030 году за счет стройиндустрии емкости рынка стального проката в России на 1 млн тонн в год. Сами застройщики из-за отсутствия типовых проектов пока не спешат массово использовать металлокаркасы.

В 2026–2027 годах 5–7% от общего объема новых жилых домов будут построены из металлических каркасов, а к 2030 году — уже 20%, говорится в исследовании Infoline. В 2023 году, по прогнозам Минстроя, общая площадь планируемых к вводу многоквартирных домов в России составит 50 млн кв. м.

Исходя из этого получается, что при отсутствии дальнейших серьезных потрясений для стройиндустрии на основе металлокаркаса через три года в стране может возводиться около 3,5 млн кв. м жилья, а через семь лет — до 10 млн кв. м.

Ранее такие проекты были единичны, сейчас металлокаркасы уже активно используются, добавляют в Infoline. Девелоперы традиционно применяют монолитные и панельные конструкции, где доля металла составляет около 10%. При переходе на новую технологию конструктив здания будет состоять из металлоконструкций на 40–50%. Увеличение потребления металла в стройиндустрии активно обсуждается с 2022 года с подачи Минстроя. В пятницу в министерстве не ответили на вопросы “Ъ”.

Интерес девелоперов жилья к металлокаркасам отмечают и их производители. Есть запросы со стороны застройщиков, работающих и в экономсегменте, и на рынке элитных новостроек, говорит руководитель направления развития стального строительства «Северстали» Михаил Соколов. Директор по развитию рыночного спроса «Евраза» Дмитрий Еремеев сообщил, что компанией прорабатываются 20 проектов строительства объектов на металлокаркасе. По его словам, больше шансов реализовать такие проекты в удаленных районах, например в Норильске, так как пока интерес крупных девелоперов жилья к этой технологии «не всегда переходит в реальный спрос».

Строительство в Подмосковье жилья на металлокаркасе ранее планировала ГК «Самолет», где на запрос “Ъ” не ответили. В ГК А101 сообщили, что по этой технологии пока строят только одну школу в Новой Москве. Вице-президент GloraX Павел Гаврилов говорит, что компания готова использовать технологию, если она примет массовый характер.

Интерес к металлокаркасу со стороны стройиндустрии, по мнению гендиректора «Infoline-Аналитики» Михаила Бурмистрова, будет вызван увеличением объемов высотного строительства, где в основном используются металлокаркасы.

По данным Touch, сейчас только в Москве на долю новостроек выше 30 этажей приходится 39% от общего объема, что вдвое больше, чем в 2018 году.

Кроме того, по словам господина Бурмистрова, по сравнению с монолитными конструкциями использование металлокаркаса вдвое сокращает цикл строительства. «Это справедливо в части создания конструктива объекта, но технология не влияет на сокращение сроков фасадных и отделочных работ»,— поясняет Павел Гаврилов. Более того, по его словам, отсутствие типовых проектов с использованием металлокаркаса, напротив, увеличивает сроки работ по подготовке к стройке.

Управляющий партнер СМПРО Владимир Гузь считает, что широкое применение металлокаркасов увеличит и себестоимость строительства, так как продукция металлургии внутри страны значительно зависит от мировых цен. Из-за сокращения экспорта в западные страны вследствие наложенных ЕС год назад на сталеваров РФ санкций из-за российско-украинского военного конфликта компании заинтересованы в увеличении сбыта внутри страны. Поэтому, по словам Михаила Бурмистрова, они пытаются найти дополнительные ниши, включая жилищное строительство. Активная работа в этом сегменте может стать драйвером для металлургии, соглашается Михаил Соколов. По его словам, строительство 20% жилья на металлокаркасе позволит увеличить емкость рынка стального проката в России на 1 млн тонн в год.

Александра Мерцалова, Евгений Зайнуллин.

# 06.06.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам января — мая 2023 года

Портал ЕРЗ.РФ обновил [ТОП застройщиков по объемам ввода жилья](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2023).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Наименование, регион** | **Введено, м²** | **Регионов** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** |
| 1 | [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 768 643 | 6 | 26 | 30 | 3 |
| 2 | [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 518 672 | 3 | 10 | 25 | 0 |
| 3 | [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 284 755 | 2 | 5 | 17 | 0 |
| 4 | [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 272 626 | 2 | 4 | 12 | 0 |
| 5 | [Фонд развития территорий, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/16758979001?regionKey=0&organizationId=16758979001&notInSale=true) | 240 732 | 2 | 4 | 25 | 0 |
| 6 | [ГК Главстрой, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1961151001?regionKey=0&organizationId=1961151001&notInSale=true) | 167 220 | 2 | 2 | 11 | 0 |
| 7 | [ГК КОРТРОС, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429541001?regionKey=0&organizationId=429541001&notInSale=true) | 148 038 | 2 | 3 | 5 | 0 |
| 8 | [Лидер Групп, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430857001?regionKey=0&organizationId=430857001&notInSale=true) | 142 752 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| 9 | [Д-Инвест, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4846843001?regionKey=0&organizationId=4846843001&notInSale=true) | 116 899 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| 10 | [Capital Group, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430410001?regionKey=0&organizationId=430410001&notInSale=true) | 113 165 | 1 | 2 | 4 | 0 |

\* изменение места застройщика указано по отношению к итогам 2022 года

 По итогам пяти месяцев [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) удерживает первое место. Он ввел более 768 тыс. м² жилья. Это 30 многоквартирных домов и три дома с апартаментами в 26 жилых комплексах. Большая часть введенного жилья расположена в Москве (72%), на Московскую область приходится 16% введенного жилья. По итогам 2022 года застройщик занимал первое место с объемом ввода 2,13 млн м² жилья. В 2023 году он планирует ввести в общей сложности также 2,13 млн м².

На втором месте, как и в прошлом месяце, остается [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая ввела более 518 тыс. м². По итогам 2022 года застройщик занял третье место. За год группа планирует ввести в общей сложности 1,81 млн м², что сравнимо с запланированным объемом ввода лидера ТОП.

Третье место по-прежнему занимает [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) с объемом ввода почти 285 тыс. м². На четвертом месте — [ГК ИНГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true), на пятом — московский [Фонд развития территорий](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/16758979001?regionKey=0&organizationId=16758979001&notInSale=true).

Если планы застройщиков по вводу жилья в 2023 году будут выполнены, то десятка лидеров по итогам года будет выглядеть так:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик** | **Объем ввода жилья, м²** | | | | **Прирост год к году** |
| **январь‑** | **июнь‑** | **2023 год** | **2022 год** |
| **май** | **декабрь** |
| **факт, м²** | **план \*, м²** | **план, м²** | **факт, м²** | **план, %** |
| [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 768 643 | 1 360 454 | 2 129 097 | 2 128 878 | +0% |
| [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 518 672 | 1 296 003 | 1 814 675 | 676 291 | +168% |
| [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 284 755 | 668 077 | 952 832 | 543 542 | +75% |
| [ГК ФСК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-fsk-755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001) | 84 487 | 687 509 | 771 996 | 262 110 | +195% |
| [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/kholding-setl-group-363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001) | 86 104 | 534 695 | 620 799 | 888 008 | -30% |
| [Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-cds-1777698001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1777698001) | 67 746 | 449 210 | 516 956 | 341 613 | +51% |
| [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 272 626 | 186 772 | 459 398 | 230 499 | +99% |
| [ГК Гранель, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 112 326 | 316 793 | 429 119 | 274 150 | +57% |
| [Группа Аквилон, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-akvilon-391375001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=391375001) | 19 946 | 378 143 | 398 089 | 196 827 | +102% |
| [ГК ССК, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-specstrojkuban-5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001) | 28 832 | 368 433 | 397 265 | 164 110 | +142% |

\* Планы по вводу рассчитаны исходя из сроков ввода в эксплуатацию, указанных в проектных декларациях

 СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ

ТОП застройщиков по объему ввода жилья в эксплуатацию формируется и публикуется 1‑го числа каждого месяца. При формировании ТОП по каждому застройщику учитываются жилые дома и дома с апартаментами, имеющие опубликованные в [ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/) (наш.дом.рф) на дату формирования ТОП проектные декларации, а также разрешения на ввод в эксплуатацию, полученные в текущем году. Для жилых домов учитывается фактически введенная в эксплуатацию жилая площадь, а для домов с апартаментами — фактически введенная в эксплуатацию площадь апартаментов в общей площади здания.

Все ТОП застройщиков, публикуемые в течение года, являются промежуточными и показывают текущее состояние ввода жилья в разрезе застройщиков. Пик ввода жилья в эксплуатацию застройщиками традиционно приходится на IV квартал каждого года. Итоговый ТОП застройщиков по вводу жилья в эксплуатацию публикуется в начале февраля года, следующего за отчетным годом, после проведения сверки ввода жилья с застройщиками.

# 06.06.23 ЕРЗ. В мае 2023 года застройщики вывели на рынок на 27% больше МКД, чем годом ранее

В мае 2023 года на рынок выведено 378 объектов от 199 застройщиков. Это 66,5 тыс. квартир совокупной площадью 3,13 млн м².

По сравнению с маем 2022 года количество новых объектов увеличилось на 27%. По сравнению с апрелем количество выведенных на рынок объектов снизилось на 20%.

С начала года на рынок выведен 1 971 объект (на 34,4% больше, чем за аналогичный период 2022 года), или 349,9 тыс. квартир площадью 16,70 млн м².

В среднем с начала 2023 года на рынок ежедневно выводилось 2 317 квартир, что на 3% больше, чем в 2022 году. При сохранении таких же темпов всего за год на рынок будет выведено 846 тыс. квартир.

Площадь квартир в выведенных за месяц объектах по сравнению с маем 2022 года увеличилась на 7,8%.

Больше всего объектов за месяц выведено в Ростовской области (20 объектов), Самарской области (19 объектов) и Томской области (18 объектов).

По площади новых объектов лидируют Москва (0,37 млн м²), Московская область (0,25 млн м²), а также Ростовская область и Санкт-Петербург (по 0,18 млн м²).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| Москва | 11 | 6 836 | 373 919 |
| Московская область | 16 | 5 705 | 251 933 |
| Ростовская область | 20 | 3 612 | 179 363 |
| Санкт-Петербург | 12 | 4 121 | 178 584 |
| Ленинградская область | 10 | 3 985 | 166 679 |
| Тюменская область | 7 | 2 603 | 130 134 |
| Республика Татарстан | 15 | 2 554 | 119 473 |
| Республика Башкортостан | 12 | 3 007 | 119 236 |
| Свердловская область | 9 | 2 560 | 112 516 |
| Пензенская область | 4 | 1 856 | 87 112 |
| Краснодарский край | 14 | 2 069 | 85 402 |
| Приморский край | 17 | 1 471 | 61 532 |
| Самарская область | 19 | 1 029 | 57 434 |
| Воронежская область | 7 | 1 197 | 56 313 |
| Архангельская область | 9 | 1 320 | 56 244 |
| Новосибирская область | 12 | 1 041 | 53 320 |
| Нижегородская область | 5 | 1 171 | 52 767 |
| Рязанская область | 8 | 1 445 | 52 645 |
| Республика Марий Эл | 4 | 804 | 42 403 |
| Оренбургская область | 4 | 911 | 41 767 |
| Вологодская область | 9 | 809 | 39 897 |
| Саратовская область | 7 | 879 | 38 805 |
| Волгоградская область | 3 | 642 | 37 850 |
| Челябинская область | 7 | 1 154 | 36 455 |
| Чувашская Республика | 4 | 620 | 36 340 |
| Томская область | 18 | 655 | 35 861 |
| Ульяновская область | 6 | 641 | 32 297 |
| Смоленская область | 4 | 520 | 31 228 |
| Республика Крым | 13 | 619 | 31 125 |
| Кабардино-Балкарская Республика | 4 | 488 | 27 319 |
| Республика Ингушетия | 2 | 348 | 27 258 |
| Пермский край | 3 | 587 | 27 163 |
| Республика Саха (Якутия) | 4 | 488 | 26 513 |
| Хабаровский край | 4 | 565 | 26 171 |
| Калининградская область | 6 | 682 | 24 368 |
| Тульская область | 3 | 502 | 24 109 |
| Владимирская область | 2 | 441 | 23 184 |
| Амурская область | 4 | 482 | 22 244 |
| Ярославская область | 5 | 406 | 22 121 |
| Республика Хакасия | 5 | 388 | 19 198 |
| Курганская область | 4 | 345 | 18 817 |
| Республика Коми | 3 | 330 | 17 394 |
| Республика Тыва | 4 | 394 | 16 616 |
| Астраханская область | 1 | 270 | 14 411 |
| Орловская область | 1 | 285 | 14 204 |
| Республика Мордовия | 2 | 253 | 13 744 |
| Брянская область | 1 | 285 | 13 409 |
| Тамбовская область | 1 | 268 | 13 186 |
| Липецкая область | 1 | 205 | 12 910 |
| Новгородская область | 2 | 242 | 12 511 |
| Ивановская область | 4 | 215 | 12 231 |
| Республика Дагестан | 2 | 227 | 11 365 |
| Кировская область | 3 | 234 | 11 259 |
| Красноярский край | 1 | 259 | 10 953 |
| Республика Северная Осетия — Алания | 2 | 140 | 9 772 |
| Кемеровская область | 2 | 161 | 8 145 |
| Ханты-Мансийский АО — Югра | 2 | 230 | 8 121 |
| Республика Карелия | 1 | 202 | 7 928 |
| Ставропольский край | 2 | 136 | 7 876 |
| Костромская область | 2 | 126 | 7 602 |
| Республика Бурятия | 1 | 144 | 7 249 |
| Республика Калмыкия | 1 | 96 | 5 022 |
| Иркутская область | 1 | 97 | 3 900 |
| Тверская область | 3 | 42 | 3 675 |
| Белгородская область | 1 | 44 | 2 230 |
| Псковская область | 2 | 48 | 2 026 |
| Итого | 378 | 66 491 | 3 134 838 |

Среди идентифицированных застройщиков (групп компаний) больше всего новых объектов на рынок вывели [Специализированный застройщик Криптострой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22878198001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=22878198001&notInSale=true) (16 объектов), [ГК Карьероуправление](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3688177001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=3688177001&notInSale=true) (14 объектов) и [СЗ Реверс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23000212001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=23000212001&notInSale=true) (13 объектов). По площади новых объектов лидируют [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) (189,71 тыс. м²), [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) (152,92 тыс. м²) и [MR Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430836001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430836001&notInSale=true) (122,89 тыс. м²).

**ТОП-10 застройщиков (групп компаний) по площади новых объектов**

**в мае 2023 года**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Застройщик** | **Домов** | **Квартир** | **Площадь, м²** |
| 1 | [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 12 | 4 287 | 189 708 |
| 2 | [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 3 | 2 320 | 152 922 |
| 3 | [MR Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430836001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430836001&notInSale=true) | 1 | 2 104 | 122 886 |
| 4 | [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 6 | 2 730 | 120 683 |
| 5 | [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) | 2 | 2 182 | 102 545 |
| 6 | [ГК Территория жизни](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/7333890001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=7333890001&notInSale=true) | 4 | 1 856 | 87 112 |
| 7 | [СЗ Воронцовский](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23523582001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=23523582001&notInSale=true) | 3 | 1 977 | 81 930 |
| 8 | [СЗ Реверс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23000212001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=23000212001&notInSale=true) | 13 | 1 879 | 76 159 |
| 9 | [Унистрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1130405001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1130405001&notInSale=true) | 5 | 1 229 | 55 857 |
| 10 | [СЗ Талан-Регион-43](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23486684001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=23486684001&notInSale=true) | 2 | 960 | 54 006 |

# 07.06.23 За-Строй. Минус 33 долгостроя

Единый реестр проблемных объектов в России продолжает сокращаться, но в нём ещё остаётся более тысячи домов общей площадью 6,5 миллиона «квадратов»

Исполнительный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев рассказал о том, насколько уменьшился Единый реестра проблемных объектов (ЕРПО) в мае:

Реестр покинули 33 объекта, из них 15 в связи с вводом в эксплуатацию. Ещё по 11 были погашены записи о зарегистрированных договорах долевого участия, в отношении 7-ми объектов застройщики устранили причины попадания в реестр.

Больше всего домов было исключено из ЕРПО в Московской, Ленинградской областях, Краснодарском крае и Республике Бурятия. При этом реестр за месяц пополнился двумя объектами – в Вологодской области и Башкортостане. В первом случае дом включён в реестр в связи с банкротством застройщика, во втором – по причине нарушения сроков передачи объекта по ДДУ. Как добавил господин Тимофеев:

Регионам необходимо разработать планы-графики мероприятий («дорожные карты») по защите прав пострадавших граждан.

Всего за пять месяцев этого года ЕРПО сократился на 153 позиции: 172 дома были исключены из реестра, а 19 – включены. По состоянию на 1 июня 2023 года в Едином реестре проблемных объектов числились 1.053 дома общей жилой площадью 6,5 миллиона квадратных метров.

# 08.06.23 ЕРЗ. Эксперты: 84% россиян опасаются покупать квартиру

Федеральная компания «Этажи» провела опрос и выяснила, какие страхи испытывают покупатели недвижимости. Полученными результатами аналитики [поделились](https://iz.ru/1522828/2023-06-03/nazvany-glavnye-strakhi-rossiian-pri-pokupke-kvartiry?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop) с «Известиями».

Согласно опросу, россияне боятся:

• 23% — ошибиться с выбором застройщика;

• 13% — собирать и оформлять документы;

• 12% — будущих расходов на ремонт, мебель и бытовую технику;

• 12% — попасть на мошенников.

Далее идут страхи, связанные с ипотекой:

• 10% покупателей опасаются, что им ее не одобрят или они чего-то не учтут при расчете ежемесячного платежа;

• 9% переживают за свое финансовое благополучие;

• 5% не знают, как обезопасить себя при юридической проверке документов.

Остальным (речь все-таки идет о больших суммах) просто как-то не по себе. В итоге только 16% решивших улучшить свои жилищные условия не пугает ничего.

«Среднестатистический россиян не так часто проводит сделки купли-продажи недвижимости, поэтому опасения вполне объяснимы», — [считает](https://iz.ru/1522828/2023-06-03/nazvany-glavnye-strakhi-rossiian-pri-pokupke-kvartiry?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop) директор по продажам компании [«Этажи»](https://msk.etagi.com/) **Сергей Зайцев** (на фото).

Некоторые вообще делают это только один-два раза в жизни. Даже если это не первое приобретение недвижимости, то за период от сделки до сделки, по словам эксперта, многое уже могло измениться. Как в части законодательства, так и самой процедуры.

# СТАТЬИ, ДОКЛАДЫ, ИНТЕРВЬЮ

# 05.06.23 ИА Строительство. Строительные нормы и правила: прописать и исполнять не всегда получается

Нам только еще предстоит научиться по-настоящему соблюдать нормы и своды правил при строительстве.

Как известно, в России строгость законов компенсируется необязательностью их исполнения. Такая практика относится не только к гражданской жизни, но зачастую и к производственным процессам, в том числе в строительной сфере. Это ведет здесь не только к убыткам, но и к снижению безопасности построенных объектов. Между тем, соблюдение норм и правил при проведении строительных работ дает и увеличение доходов, и усиление надежности зданий и сооружений. Отсюда проистекает та важность и то значение, которое приобретает соблюдение установленных нормативов.

Без правил никуда

К счастью, это становится все более понятным и для самих строителей, и для тех, кто обеспечивает функционирование отрасли. По словам Аркадия Чернецкого, вице-президента НОСТРОЙ, нельзя улучшать ситуацию в стройкомплексе, не соблюдая существующие в ней нормы и правила. Их система создается в том числе благодаря принятию соответствующего законодательства. Его главное направление – защита интересов самих участников процесса.

Он считает, что новые нормативы и стандарты должны содержать лучшие эксплуатационные характеристики, устанавливать требования к используемым материалам. При этом вся эта нормативная база должна преимущественно носить рекомендательный характер.

В чем смысл этих мер? Они должны отвечать на вопросы: как максимально рационально использовать строительные материалы, как снизить металлоемкость строительно-монтажных работ, как повысить производительность труда и на многие другие. Важно, чтобы все эти разработки и предложения доходили до властей, подчеркивает Аркадий Чернецкий.

Турция доигралась

Нормативами и сводами правил должны быть пронизаны все сектора строительного процесса. Как говорит доктор технических наук Игорь Тихонов, оценка эффективности любого нормативного документа должна происходить после анализа его действия. Это в полной мере относится к такому важному сегменту, как применение бетонных и железобетонных конструкций.

Как рассказывает Игорь Тихонов, в свое время СНИПы бетонных и железобетонных конструкций разрабатывались на базе длительных исследований их эффективности. Доказывалась правильность положений документов. Главное направление – безопасность и надежность применения материала.

Для нашей страны всегда было характерно, что используемые нормы в монолитном домостроении являлись более жесткими, чем за рубежом. Основные технико-экономические показатели были высокими и отвечали требованиям отечественных стандартов. О том, что дело обстояло именно таким образом, говорит тот факт, что у нас многие государства заимствовали заложенные в этих документах параметры, подчеркивает ученый.

Однако в 90-е годы при подготовке вступления в ВТО, эти наработки были в значительной степени пересмотрены. В итоге в 2002–2023 годах появился новый СНиП. Затем он неоднократно уточнялся, последняя его редакция относится к 2018 году.

Как считает Игорь Тихонов, новый документ уступает по многим позициям своему предшественнику, в частности, ведет к перерасходу металла. А вот раньше все было направлено на снижение его потребления. Также ослаблены некоторые характеристики по сцеплению.

По мнению Игоря Тихонова, показатели новых сводов правил ухудшились, надо возвращаться к прежним позициям. Но не дословно, а с учетом произошедших изменений, появлению новых инновационных материалов и технологий.

О том, насколько все это серьезно, особенно наглядно становится понятно в ситуации с сейсмостойкостью зданий и сооружений. В России действуют своды правил для такого строительства. В свое время у нас были на этом поприще серьезные достижения, с тех пор мы много что наменяли в этих документах, в частности в разделе, посвященном железобетону.

Предсказать досконально землетрясение нереально, поэтому хотим мы того или нет, но в сейсмоопасных зонах надо строить с большим запасом прочности. Об этом всему миру более чем наглядно напомнили недавние события в Турции, где сильнейшее землетрясение разрушило целые города, похоронив под обломками зданий несколько десятков тысяч их обитателей.

Причина такой ужасной катастрофы во многом в том, что там дома сооружались с учетом возможного землетрясения в 7 баллов, а оно оказалось сильнее. В итоге строения, не рассчитанные на такие толчки, легко рассыпались. Более того, по словам Игоря Тихонова, там даже бетонные плиты не были соединены стержнями ни механически, ни с помощью сварки. И, к сожалению, так подчас строится и у нас. Надо выделять больше средств на сейсмостойкое проектирование, на выпуск соответствующих строительных материалов. Иначе может быть как в Турции.

В чем тут главный вопрос? Игорь Тихонов поясняет: при таком сильном землетрясении здания все равно не уцелеют, но они разрушатся не за считанные секунды, а продержатся какое-то время, которое позволит жителям выскочить наружу. Тем самым количество жертв будет существенно меньше. И такие разработки у нас уже есть.

Нужен кодекс безопасности проектирования, подчеркивает ученый, он позволит снизить риски разрушения домов. Любая контролирующая организация при экспертизе или при их сдаче будет сверяться с таким документом. А если таких строительных правил нет, то и риски резко возрастают.

Кстати, подобные своды правил в Турции были и до землетрясения, но по оценке изучившего их Игоря Тихонова, они были путанные и не ясные. Да и строили там практически без контролирующего ока. Этот печальный опыт нужно принять во внимание. Сегодня в России по сравнению с советским периодом резко снизилось количество различных испытаний материалов и конструкций, в основном все базируется на расчетах. А это неправильный подход.

Меньше правил, больше денег

Но неизбежно возникает вопрос: насколько сама строительная отрасль заинтересована в появлении четких норм и правил? Николай Батлеев, генеральный директор КТБ «Железобетон» говорит, что часть заказчиков с целью оптимизировать расходы снижают требования к проектам. Вот только на следующем этапе это приводит к росту себестоимости.

У нас при строительстве нередко пытаются экономить на таких фундаментальных вещах, как геологические и геодезические изыскания, так как заказчик наделен правом уменьшать их количество. Но это ведет затем нередко к необходимости перепроектирования. Не надо этого делать, призывает Николай Батлеев, такие попытки «экономии» приводят к росту себестоимости строительства, к другим негативным последствиям.

Когда начинают стройку при подобном уровне подготовительной работы, быстро появляются нестыковки при строительстве, возникает необходимость дополнительных согласований. Это ведет в конечном счете к повторному проведению изысканий; к ошибкам при проектировании. Если же при строительстве происходят отклонения от СП, то их должны заменить расчеты как сооружения в целом, так и отдельных его конструкций. Но при этом надо понимать, что чем лучше выполняем все нормы, тем легче проходить экспертизу, а потом – и строить.

Чтобы здания не горели

Одним из таких секторов, где соблюдение норм и правил жизненно необходимо, является пожарная безопасность. Главная задача ясна всем – максимально исключить возможность возникновения пожара. Как подчеркивает Данил Канев, генеральный директор «КТБ «Инжиниринг», пожарная безопасность касается всего жизненного цикла объекта.

Пожары – серьезная проблема. Согласно статистике, за 2022 год в стране произошло 352 тысяч пожаров, погибло 7709 человек, материальный ущерб составил 18,4 млрд рублей.

Пожарная безопасность основывается на нескольких столпах: проектные решения, пожаробезопасность применяемых стройматериалов, система спасения людей. Практика показывает, что 60% возгораний возникает по причине неосторожного обращения с огнем.

Доля затрат на системы пожарной безопасности для жилых домов составляет 1,2% от стоимости строительства, для общественных зданий – 2,4%, для здания повышенной этажности – 4%, для театрально-зрелищных комплексов – до 8%. Самые большие затраты для производственных корпусов, доля от сметы колеблется в пределах 10–18%.

Данил Канев подчеркивает: существующее правовое поле позволяет не проводить некоторые противопожарные мероприятия, отступать от существующих норм и правил, но не в ущерб пожарной безопасности.

Например, действует норма – один противопожарный выход на 500 кв. м. площади. С помощью некоторых мероприятий, изменений в проекте возможен один противопожарный выход на 650 кв. м. площади. При строительстве здания свыше 30 этажей выигрыш от таких мер может достичь 877 млн рублей.

Понятно, что такие меры несут не только дополнительные доходы, но и дополнительные риски. Как полагает Данил Канев, нужен баланс между снижением расходов на противопожарные мероприятия и соблюдением существующих норм, чтобы в целом не снижалась эффективность строительства. Этому может способствовать создание концепций пожарной безопасности на этапе предпроектирования.

Правила хорошо, а творчество лучше

То, что требуется баланс между соблюдением норм и свода правил и повышением эффективности строительства, понимают и власти. Научный руководитель Федерального центра нормирования и стандартизации Александр Неклюдов уверяет, что такие принципы закладываются при принятии федеральных законов, касающихся этих вопросов. Цель законодательства – формирование единых требований, норм и регламентов для всего строительного комплекса; внедрение механизмов, способствующих обоснованию нормативов и стандартов. Строительные компании должны проверять их действие у себя в качестве экспериментальных опробований, затем переносить на всех. Это позволит применять методики, которые пока не сертифицированы в стране.

При этом, подчеркивает Александр Неклюдов, нужно сделать акцент на систематизацию нормативной базы, на восстановление практики технологического проектирования, а также гораздо более активно использовать каталоги типовых решений. Это облегчит их экспертизу. Но при этом проектировщики не должны работать бездумно, нормы и правила не должны препятствовать их творческому процессу.

Марк Горский

# 08.06.23 За-Строй. Нелёгкая доля дольщика

Долгоиграющая история с попыткой передать квартиру, похоже, будет продолжена, несмотря даже на решение высшей судебной инстанции…

Экономическая коллегия Верховного Суда РФ отменила постановление кассационного суда и подтвердила решение первых двух инстанций по делу № А41-73238/2021. Этот довольно запутанный процесс, в ходе которого одни участники банкротились, а другие неоднократно меняли название и передавали свои права, был связан с иском о передачи квартиры. Его особенностью было то, что в качестве истца выступало юридическое лицо, хотя, как известно, с 2019 года юрлица не могут иметь статус дольщиков. И всё же в итоге экономколлегия сделала исключение из правил.

История длится с 2017 года, когда компания «СК Стратегия» заключила договор долевого участия в строительстве объекта застройщика «Хайгейт». Потом права по этому договору перешли от «СК Стратегия» к «Оптима-Сервис». Дальше события развивались так.

9 августа 2018 года «Хайгейт» признали банкротом. 8 апреля 2019-го обязательства застройщика передали подмосковному Фонду защиты дольщиков. А 16 октября 2019-го требование «Оптима-Сервис» о передаче двух квартир включили в реестр.

Именно на этом этапе в деле появились нюансы – 27 июня 2019 года были подписаны поправки в закон о банкротстве, которые изменили правила банкротства застройщиков. После этой даты статус участника долевого строительства могут иметь только физические лица.

Между тем, стройка тоже сдвинулась с мёртвой точки. В марте 2020-го чиновники выдали разрешение на ввод дома в эксплуатацию. В сентябре-октябре 2020-го «Оптима-Сервис» пришлось снова доплачивать за увеличение площади квартиры, а потом с согласия Фонда компания уступила свои права компании «Дом от профи». В марте 2021-го «Дом от профи» и Фонд договорились, что квартира будет сдана без отделки.

Однако и после ввода объекта в эксплуатацию, внесения всех дополнительных платежей и подписания соглашений, квартира так и не была передана «Дому от профи». Компания обратилась в суд с иском о передаче квартиры (дело № А41-73238/2021). Две инстанции удовлетворили требование.

Но Арбитражный суд Московского округа решение снова отменил. Кассация обратила внимание на вступившие в силу поправки в закон о банкротстве, которые забрали у юрлиц возможность считаться дольщиками. Из-за этого суд не признал за компанией право на компенсацию в натуральном виде и принял решение, что компенсацию за актив «Дом от профи» должен получить с застройщика деньгами с учётом позиции Конституционного суда. С учётом банкротства девелоперской компании это фактически означало, что покупателю не суждено увидеть ни своих денег, ни квартиры.

Точку в споре поставил Верховный Суд РФ, куда «Дом от профи» обратился с жалобой. Юристы истца обжаловали решение предыдущей инстанции, указав, что кассация неправильно применила новую редакцию закона о банкротстве. Новая редакция применяется в случае, если дело о банкротстве возбуждено после вступления закона 27 июня 2019 года, или если к этому дню не начаты расчёты с кредиторами третьей очереди по ранее возбужденным банкротным делам. Соответственно, в этом случае судам надо было выяснить, когда начались расчёты с кредиторами третьей очереди.

Как отмечается в материалах дела, после начала расчётов должник более не отвечает перед участниками строительства, поскольку он нашёл приемлемый для кредиторов выход из сложившейся ситуации. По этой причине пунктом 6 статьи 201.15-2 закона о банкротстве закреплено, что на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано приобретателю, исключаются конкурсным управляющим (внешним управляющим) из реестра требований участников строительства.

В данном случае обязательства застройщика перед участниками строительства переданы правопредшественнику Фонда определением от 8 апреля 2019 года, то есть до вступления в силу закона № 151-ФЗ (27 июня 2019-го). Таким образом, исходя из пункта 17 статьи 16 данного закона, к спорным правоотношениям закон о банкротстве применяется в прежней редакции, без учёта изменений, внесённых 151-ФЗ.

Заявитель настаивает, что в момент передачи земельных участков, прав и обязанностей застройщика Фонду, расчёт с кредиторами третьей очереди считается начавшимся. Это произошло 8 апреля 2019-го – то есть, до вступления новой редакции закона в силу. А значит, к нему спорные нормы не применяются.

В итоге экономическая коллегия Верховного Суда РФ поддержала требования истца, отменив постановление кассационного суда и подтвердив решение первых двух инстанций. Впрочем, не исключено, что и на этом вся долгоиграющая история с попыткой купить квартиру не закончится, поскольку 5 июня сего года в Президиум ВС РФ по делу была подана надзорная жалоба от публично-правовой компании «Фонд развития территорий»...

Куликов М.М.

09.06.23