ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 06.10-13.10.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 5](#_Toc148095987)

[1.1. 06.10.23 ЕРЗ. Корректировка индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2023 года 5](#_Toc148095988)

[1.2. 08.10.23 АНСБ. Готов СП «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» 6](#_Toc148095989)

[1.3. 09.10.23 АНСБ. Новые предложения Правительства и Минстроя по совершенствованию законодательства о КРТ 7](#_Toc148095990)

[1.4. 09.10.23 За-Строй. Грядут изменения в законы 8](#_Toc148095991)

[1.5. 09.10.23 ЕРЗ. Расходы на нацпроект «Жилье и городская среда» сократят почти на треть? 8](#_Toc148095992)

[1.6. 10.10.23 ЕРЗ. В 1990-х не успели приватизировать системы водоснабжения и канализации. Правительство предлагает это сделать сейчас 10](#_Toc148095993)

[1.7. 11.10.23 АНСБ. Вышел приказ о формировании перечней специализированных строительных ресурсов 10](#_Toc148095994)

[1.8. 11.10.23 ЕРЗ. Новый индикатор риска для проведения внеплановой проверки стройнадзора 11](#_Toc148095995)

[1.9. 11.10.23 ЕРЗ. Рекомендации по аттестации экспертов и оптимизированный стандарт выдачи разрешений на строительство 12](#_Toc148095996)

[1.10. 11.10.23 ЕРЗ. Единственное ипотечное жилье должника быть защищено от изъятия 13](#_Toc148095997)

[1.11. 12.10.23 ЕРЗ. Как сократят количество документов для подключения объекта капстроительства к системам водоснабжения и водоотведения 14](#_Toc148095998)

[1.12. 12.10.23 ЕРЗ. Разработаны требования к формату сведений, содержащихся в ГПЗУ 16](#_Toc148095999)

[1.13. 12.10.23 За-Строй. Моральный вред – дело тёмное 17](#_Toc148096000)

[2. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 19](#_Toc148096001)

[2.1. 08.10.23 АНСБ. Правительство секвестирует «цифру» и строительство 19](#_Toc148096002)

[2.2. 08.10.23 АНСБ. Мишустин назвал приоритетным развитие инфраструктуры и строительства жилья на селе 20](#_Toc148096003)

[2.3. 09.10.23 АНСБ. Михаил Мишустин: Обеспечение жильем жителей села — один из приоритетов работы Правительства 22](#_Toc148096004)

[2.4. 09.10.23 За-Строй. Промстройки – ещё быстрее 22](#_Toc148096005)

[2.5. 09.10.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Красноярск доставлен тоннелепроходческий комплекс для строительства линии метротрамвая 24](#_Toc148096006)

[2.6. 10.10.23 АНСБ. Более 15 тыс. га неэффективно используемых земель вовлечено в жилстроительство РФ за пять лет 25](#_Toc148096007)

[2.7. 10.10.23 За-Строй. Задачу надо решить к следующему лету 25](#_Toc148096008)

[2.8. 10.10.23 Техэксперт. Благодаря нацпроекту интеллектуальные транспортные системы внедряют в 57 городских агломерациях 26](#_Toc148096009)

[2.9. 11.10.23 АНСБ. Права 30 577 дольщиков восстановлены за девять месяцев 2023 года 27](#_Toc148096010)

[2.10. 11.10.23 Техэксперт. Правительство предложило уточнить программу всероссийской реновации 28](#_Toc148096011)

[2.11. 13.10.23 АНСБ. Объем работ в стройотрасли вырос на 9% по итогам девяти месяцев 28](#_Toc148096012)

[2.12. 12.10.23 За-Строй. Опережающее финансирование 29](#_Toc148096013)

[2.13. 13.10.23 За-Строй. Жилищный рост уверенный 29](#_Toc148096014)

[3. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 30](#_Toc148096015)

[3.1. 08.10.23 АНСБ. ГГЭ знает, как повысить производительность труда 30](#_Toc148096016)

[3.2. 09.10.23 АНСБ. Минстрой сообщил, что расширит возможности типового проектирования 31](#_Toc148096017)

[3.3. 06.10.23 СГ. Ущерб от оборота фальсифицированной строительной продукции оценили в 173 миллиарда 32](#_Toc148096018)

[3.4. 09.10.23 АНСБ. Почти 20 материалов из вторсырья внесли в классификатор стройресурсов 33](#_Toc148096019)

[3.5. 10.10.23 АНСБ. ФАС возбудила дело в отношении одного из крупнейших в РФ производителей арматуры 33](#_Toc148096020)

[3.6. 10.10.23 За-Строй. Налог по кадастру для бизнеса 34](#_Toc148096021)

[3.7. 10.10.23 АНСБ. Замминистра - о работе над ТР ЕАЭС «О безопасности стройматериалов и изделий» 35](#_Toc148096022)

[3.8. 11.10.23 АНСБ. Почти 50 млрд рублей направят на расселение аварийного жилья в РФ в 2024-2025 гг. 36](#_Toc148096023)

[3.9. 12.10.23 За-Строй. Попасть в РНП стало… ещё проще! 37](#_Toc148096024)

[3.10. 03.10.23 СГ. Больше аж в 11 раз 38](#_Toc148096025)

[3.11. 12.10.23 СГ. ФАС России возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства на рынке арматуры 38](#_Toc148096026)

[3.12. 11.10.23 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России Ирек Файзуллин принял участие в заседании Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ…. 39](#_Toc148096027)

[4. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 40](#_Toc148096028)

[4.1. 06.10.23 ЕРЗ. ЦБ и Госдума: рискованные программы на рынке ипотеки пока победить не удалось 40](#_Toc148096029)

[4.2. 06.10.23 ЕРЗ. Возобновилась выдача «Сельской ипотеки» 42](#_Toc148096030)

[4.3. 09.10.23 ИНТЕРФАКС. Банк России видит ухудшение стандартов ипотечного кредитования 43](#_Toc148096031)

[4.4. 07.10.23 Известия iz. В России хотят запустить единую льготную ипотеку на частные дома 44](#_Toc148096032)

[4.5. 10.10.23 ЕРЗ. ЦБ: в августе средняя ставка ипотеки превысила 9% годовых в четырех регионах 45](#_Toc148096033)

[4.6. 10.10.23 АНСБ. Правительство РФ ужесточило требования к выдающим ипотеку банкам 45](#_Toc148096034)

[4.7. 11.10.23 За-Строй. Жёсткость политики ЦБ продолжится… 46](#_Toc148096035)

[4.8. 10.10.23 ИНТЕРФАКС. ЦБ РФ будет оценивать целесообразность повышения ставки на заседании в октябре 47](#_Toc148096036)

[4.9. 11.10.23 ЕРЗ. Эксперты: что выгоднее — аренда или ипотека 48](#_Toc148096037)

[4.10. 12.10.23 ЕРЗ. Изменения в накопительно-ипотечной системе военнослужащих, поступивших на службу из запаса 48](#_Toc148096038)

[5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 49](#_Toc148096039)

[5.1. 09.10.23 За-Строй. НОСТРОЙ просит ФАС России принять меры в связи с ростом цен на арматуру 49](#_Toc148096040)

[5.2. 09.10.23 ЗаНоСтрой. Проиграв в трёх судебных инстанциях, башкирская Ассоциация вынуждена выплатить из компфонда своему экс-члену, не вступившему в другую СРО 50](#_Toc148096041)

[5.3. 09.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Дробление закупки может быть схемой, чтобы заставить подрядчика работать бесплатно 52](#_Toc148096042)

[5.4. 09.10.23 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсуждали участники семинара НОПРИЗ по вопросам независимой оценки квалификации 53](#_Toc148096043)

[5.5. 09.10.23 АНСБ. НОСТРОЙ и ЕСТП займутся цифровизацией строительных закупок 55](#_Toc148096044)

[5.6. 10.10.23 ЗаНоСтрой. Пропавший подрядчик обернулся для бурятской СРО субсидиарной ответственностью по статье 60.1 ГрК РФ 56](#_Toc148096045)

[5.7. 11.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Ростехнадзор отменил ряд приказов, регулирующих применение исполнительной документации 58](#_Toc148096046)

[5.8. 11.10.23 НОСТРОЙ Новости. Арбитражный суд подтвердил обоснованность отказа АО «СОГАЗ» во взыскании с СРО денежных средств в порядке суброгации на основании статьи 60.1 ГрК РФ 59](#_Toc148096047)

[5.9. 12.10.23 ЗаНоСтрой. Поторопившись обратиться в суд, заказчик не смог взыскать с проектной СРО неустойку и штраф в рамках субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК 59](#_Toc148096048)

[5.10. 12.10.23 ЗаНоСтрой. Подмосковная СРО проиграла иск, настаивая в суде на почерковедческой экспертизе подписи руководителя компании 61](#_Toc148096049)

[5.11. 12.10.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ провёл в Татарстане круглый стол по независимой оценке квалификации в строительстве и другим актуальным вопросам 62](#_Toc148096050)

[5.12. 13.10.23 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсудили участники Окружной конференции строительных СРО Приволжья 63](#_Toc148096051)

[6. РАЗНОЕ 66](#_Toc148096052)

[6.1. 09.10.23 АНСБ. Один из крупнейших производителей сортового проката в России снизил цены на арматуру 66](#_Toc148096053)

[6.2. 09.10.23 За-Строй. Стены душат 66](#_Toc148096054)

[6.3. 09.10.23 СГ. Строители, промышленники и проектировщики заявили правительству об ускорении, господдержке и излишних проверках 68](#_Toc148096055)

[6.4. 10.10.23 АНСБ. Показатели «дорожной» пятилетки будут достигнуты в этом году заявил глава Росавтодора 70](#_Toc148096056)

[6.5. 10.10.23 НОСТРОЙ Новости. 60 предложений об ускорении строительства представили по итогам форума ICID forum – 2023 70](#_Toc148096057)

[6.6. 11.10.23 За-Строй. Когда руки опускаются... 72](#_Toc148096058)

[6.7. 12.10.23 АНСБ. Застройщики вывели на рынок максимальное с начала года количество новых проектов 74](#_Toc148096059)

[6.8. 12.10.23 АНСБ. При строительстве спорткомплекса в Магадане пропало 1,4 млрд рублей 74](#_Toc148096060)

[6.9. 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты предсказывают российскому рынку недвижимости мрачное будущее 75](#_Toc148096061)

[6.10. 12.10.23 За-Строй. Рост цен продолжается… 76](#_Toc148096062)

[6.11. 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты: летние надежды на то, что осенью жилье подешевеет, не оправдались 77](#_Toc148096063)

[6.12. 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты предсказывают российскому рынку недвижимости мрачное будущее 78](#_Toc148096064)

[7. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 79](#_Toc148096065)

[7.1. 10.10.23 За-Строй. Перегрев или недогрев? 79](#_Toc148096066)

[7.2. 10.10.23 НОСТРОЙ Новости. В России останется стройка в городах-миллионниках и глобальная "сельская ипотека" 81](#_Toc148096067)

# 

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 06.10.23 ЕРЗ. Корректировка индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя [№60915-АЛ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/108/8fkl4400w46r55hw1v5qjn6q4g6lyah1/04.10.2023_60915_AL_09.pdf) от 29.09.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№44208-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/318263/) от 24.07.2023, [№21491-ОГ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/b9a/ivr3uhy645d88oikp1btdcjlsm5qxu8x/10.08.2023_21491_OG_09.pdf) от 10.08.2023, [№50338-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/319843/) от 18.08.2023, [№52355-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/320374/) от 28.08.2023, [№54400-ИФ/09м](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/fc4/4r4nu7nx3fancmwtcn4mwbcbue82jqzm/05.09.2023_54400_IF_09.pdf) от 05.09.2023, [№55664-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/b22/xzun5l2bb4obxjwg546e13di8kh59dp7/11.09.2023_55664_IF_09.pdf) от 11.09.2023, [№57002-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/321435/) от 15.09.2023, [№58882-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/322095/) от 26.09.2023 и [№60057-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/322300/) от 29.09.2023.

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 II квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в III квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), пусконаладочных работ (ПНР), 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 III квартал 2023 года для Центрального федерального округа (ЦФО).

• ИИСС СМР, определяемых с применением отраслевой сметно-нормативной базы, на III квартал 2023 года для ЦФО, Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Уральского федерального округа (УФО), Сибирского федерального округа (СФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

# 08.10.23 АНСБ. Готов СП «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения»

Росстандарт разместил на своем сайте уведомление о разработке СП «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения». Разработчик (официальный) – Минстрой России.

4 октября Росстандарт уведомил о размещении на сайте и начале публичного обсуждения проекта Свода правил «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения». Документ разрабатывается впервые. Разработчик документа – Минстрой России, ответственный Технический комитет по стандартизации – ТК 465 «Строительство». Срок публичного обсуждения – 2 месяца. Замечания предлагается направлять в Минстрой России.

Свод правил разработан  ФАУ «ФЦС» при участии НОПРИЗ, Российского Союза строителей, Союза архитекторов России, НИУ МГСУ, АО «НИЦ «Строительство», НИИСФ РААСН, АО «ЦНИИПромзданий», Ассоциации деревянного домостроения, Алюминиевой ассоциации, Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения, ПАО «Мосэнерго», НП «АВОК», Ассоциации «Росэлектромонтаж», ООО «Институт «Теринформ»

Как следует из пояснительной записки к проекту СП, «разработка проекта документа необходима для целостного описания широкого фреймворка определяемой системы нормативных документов в строительстве, формируемой за счет разнородных нормативных правовых актов и нормативных технических документов».

Основные задачи разработки проекта свода правил:

- стандартизация принципов и правил формирования системы нормативных документов в строительстве, применяемых при осуществлении деятельности в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного и инженерно-технического проектирования, собственно строительства, управления проектами строительства и иной деятельности, связанной с градостроительной деятельностью;

- создание единой системы классификация положений нормативных документов, используемых в строительной отрасли, учитывающей терминологию ISO/IEC Guide 2:2004 (Руководства ИСО/МЭК 2:2004 «Стандартизация и смежные виды деятельности. Общий словарь») и также с учетом задачи системы технического регулирования по переходу на параметрический метод нормирования;

 - разработка правил формирования, построения и изложения требований, необходимых для организации последующего перевода требований нормативных документов в машинопонимаемый формат с целью автоматизации элементов проектирования и строительства с учетом положений ГОСТ Р 59194-2020 «Управление требованиями. Основные положения» в части атрибутивного наполнения требований и одновременном учете специфики формирования системы требований в строительной отрасли в зависимости от дисциплин, аспектов требований безопасности и видов объектов капитального назначения.

Интересный момент: при планировании работ в рамках настоящего стандарта предполагается учитывать ГОСТы Единой системы информационного моделирования (ЕСИМ), хотя пока ни один из ключевых ГОСТов не согласован и не утвержден Росстандартом (подробнее об этой ситуации читайте по ссылке: <https://www.ancb.ru/publication/read/15873>)

Проект документа содержит элементы параметрической модели нормирования в строительстве, современную систему классификации положений нормативных документов и требований (как разновидности положений нормативных документов) с точки зрения актуальных задач перевода нормативных документов в машинопонимаемый формат.

Свод правил доступен по ссылке:  [/files/ck/1696777816\_0810\_sp-sistemy.pdf](https://ancb.ru/files/ck/1696777816_0810_sp-sistemy.pdf)

# 09.10.23 АНСБ. Новые предложения Правительства и Минстроя по совершенствованию законодательства о КРТ

В Госдуму РФ поступил [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452646-8) Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный [кодекс](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=lnekf7yyo8673316362) Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Инициатором законопроекта [является](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310050028) Правительство РФ.

Как говорится в пояснительной записке к документу, в частности предлагается уравнять юридические лица, которые обеспечивают реализацию решений о комплексном развитии территории (КРТ) в правах и обязанностях с теми, с кем заключены договоры о КРТ.

В настоящий момент в рамках действующего правового регулирования эти юрлица не наделены всей совокупностью прав, в том числе относительно:

• самостоятельного принятия решения о подготовке документации по планировке территории;

• обращения к правообладателям сетей связи, электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения для заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к ним объектов капитального строительства.

Кроме того, законопроект предусматривает включение в Градостроительный кодекс Российской Федерации ([ГрК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=lnemwkzd9p589924612)) поправок, которые обеспечат реализацию КРТ в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, что позволит снизить финансовые и временные затраты.

В числе других важных моментов стоит отметить положение о синхронизации проектов КРТ с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

В том числе с возможностью по переустройству или выносу (переносу) сетей инженерно-технического обеспечения, относящихся к категории линейных объектов.

В пояснительной записке и финансово-экономическом обосновании к законопроекту его авторы утверждают, что предлагаемые изменения не потребуют дополнительных расходов федерального и иных бюджетов РФ и не повлияют на реализацию государственных программ.

# 09.10.23 За-Строй. Грядут изменения в законы

Российский Кабмин одобрил три законопроекта в строительной отрасли, касающиеся, в том числе, КРТ и арендной платы за землю

Правительство России одобрило и внесло в Государственную Думу проект изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты. Речь идёт о законопроекте, который направлен на совершенствование комплексного развития территорий и расширение возможностей применения этого механизма.

Кроме того, Кабмин одобрил проект изменений в статью 397 и признания утратившим силу пункта 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ. Также одобрен проект изменений в статью 3 ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Законопроект направлен на формирование единой нормативной правовой базы, которая урегулирует установление размера арендной платы за земельные участки.

# 09.10.23 ЕРЗ. Расходы на нацпроект «Жилье и городская среда» сократят почти на треть?

Бюджетное финансирование национального [проекта](https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/) «Жилье и городская среда» запланировано на следующий год в объеме 125 млрд руб. Это следует из проекта ФЗ «О Федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», который [опубликован](https://sozd.duma.gov.ru/bill/448554-8#bh_note) на сайте Госдумы РФ.

Как ранее [отмечал](https://t.me/erzrf/10879) телеграм-канал портала ЕРЗ.РФ, это на 26,3% ниже, чем заложено в [466-ФЗ](https://base.garant.ru/405874129/#:~:text=%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%D1%82%205%20%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8F,%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8F%202022%20%D0%B3.%20N%202549) от 05.12.2022 «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» (170 млрд руб.), и на 28,7% ниже 2023 года (176 млрд руб.).

Напомним, что в нацпроект «Жилье и городская среда» входит четыре федеральных проекта:

• [«Жилье»](https://pdminstroy.ru/federalniy-proekt-zhilye#:~:text=%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%C2%AB%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%C2%BB%20%D1%80%D0%B5%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D1%83%D0%B5%D1%82%D1%81%D1%8F%20%D0%B2,%D0%BC%D0%BB%D0%BD);

• [«Формирование комфортной городской среды»](https://pdminstroy.ru/federalniy-proekt-fkgs?ysclid=lnh02ayrmu220402304);

• [«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»](https://minstroyrf.gov.ru/docs/139236/);

• [«Чистая вода»](https://www.rosvodokanal.ru/ustoychivoe-razvitie/biznes-i-obshchestvo/federalnyy-proekt-chistaya-voda/).

Бюджетное финансирование национального проекта

«Жилье и городская среда» (проект), млн руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | 2023 год\* | 2024 год | | |
| 466 ФЗ | Законопроект | Δ к закону, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=4/3\*100 |
| **Всего** | **176 037,4** | **170 335,8** | **125 455,6** | **73,7** |
| в том числе: |  |  |  |  |
| Федеральный проект «Жилье» | 23 964,0 | 35 649,1 | 31 543,3 | 88,5 |
| Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» | 59 368,0 | 60 244,1 | 50 872,6 | 84,4 |
| Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» | 46 077,9 | 47 596,3 | 19 201,7 | 40,3 |
| Федеральный проект «Чистая вода | 46 627,4 | 26 846,3 | 23 838,0 | 88,8 |

\* показатели СБР по состоянию на 1 сентября 2023 года

На 2024 год запланировано изменение расходов по каждому из этих проектов:

• **«Жилье»** — 32 млрд руб. (-11,5% от суммы, предусмотренной 466-ФЗ, +31,6% к 2023 г.);

• **«Формирование комфортной городской среды»** — 51 млрд руб. (-15,6% от 466-ФЗ, -14,3% от 2023 г.);

• **«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»** — 19 млрд руб. (-59,7% от 466-ФЗ, -58,3% от 2023 г.);

• **«Чистая вода»** — 24 млрд руб. (-11,2% от 466-ФЗ, -48,9% от 2023 г.)

29 сентября законопроект был рассмотрен советом нижней палаты парламента, плановая дата рассмотрения его на пленарном заседании Госдумы — 26 октября 2023 года.

# 10.10.23 ЕРЗ. В 1990-х не успели приватизировать системы водоснабжения и канализации. Правительство предлагает это сделать сейчас

В Госдуму РФ поступил [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452645-8) Федерального закона «О внесении изменений в статью 9 Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении».

В настоящее время, напоминают в пояснительной записке авторы документа, запрещены любые способы приватизации объектов централизованных систем водопроводно-канализационного хозяйства (ВКХ), находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законопроект направлен на решение проблемы:

• объектов ВКХ, безвозмездно передаваемых девелоперами после сдачи ЖК или другими собственниками;

• построенных по программам модернизации, реконструкции городской инфраструктуры;

• а также просто бесхозных, число которых растет.

Даже в Москве, приводят пример инициаторы законопроекта, насчитывается 8 995 бесхозных систем ВКХ, в том числе водопроводные и канализационные сети протяженностью более 1 174 км.

Логично было бы, считают в Правительстве и Минстрое (которые и [являются](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310050030) инициаторами проекта), передать это хозяйство специализированным организациям.

Однако согласно [ст. 9](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122867/d5a981e2a31c85c865a1714287cc8e767abb8b79/?ysclid=lnh97fxhxw93771736) 416-ФЗ, это можно сделать только по договору аренды, из-за чего, подчеркивает Правительство, у эксплуатирующей организации возникают дополнительные расходы по уплате арендной платы. При этом она не может финансировать восстановление объектов ВКХ за счет начисления амортизации.

Решением данных проблем может стать исключение из ч. 1 ст. 9 416-ФЗ запрета на передачу объектов ВКХ в частную собственность, которые сейчас находятся в государственной или муниципальной.

Правительство отмечает, что контроль государства или муниципалитета над объектами ВКХ не утрачивается, а сохраняется в опосредованной форме — в рамках полномочий акционера.

В финансово-экономическом обосновании к проекту поясняется, что вопрос законодательного закрепления доприватизации прежде всего актуален для 26 АО в Москве, Ивановской, Мурманской, Свердловской областях, республиках Коми и Татарстан.

Законопроект разработан по поручению зампредседателя Правительства РФ **Марата Хуснуллина**от 23.08.2023.

# 11.10.23 АНСБ. Вышел приказ о формировании перечней специализированных строительных ресурсов

В тексте приказа №725 от 6 октября 2023 года сформировано 7 перечней строительных ресурсов:

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта автомобильных дорог и дорожных сооружений.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов железнодорожной инфраструктуры.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов магистрального нефтепровода.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов использования атомной энергии.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов электроэнергетики.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов космической инфраструктуры.

— Перечень специализированных строительных ресурсов, применяемых при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капремонта объектов добычи и производства драгоценных камней.

# 11.10.23 ЕРЗ. Новый индикатор риска для проведения внеплановой проверки стройнадзора

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142019) приказа Минстроя России «О внесении изменения в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 декабря 2021 г. [№979/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112290033)».

Проект приказа предлагает дополнить перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору новым индикатором.

Его точная формулировка звучит так: «Истечение срока временной эксплуатации линейных объектов инфраструктуры (ЛОИ), установленного решением комиссии до момента получения заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и (или) информационную модель»).

Напомним, что [254-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358735/) от 31.07.2020 [допускает](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358735/b075cbc9ca725a5cb9ecbe64ad5447d02bfa4b12/) временную эксплуатацию ЛОИ до получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта инфраструктуры в целях осуществления перевозки грузов и (или) пассажиров при условии подтверждения технической готовности указанного объекта к временной эксплуатации.

Организация, принявшая ЛОИ во временную эксплуатацию, [обязана](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012140011?index=5) осуществлять временную эксплуатацию и техническое обслуживание ЛОИ в течение срока временной эксплуатации, установленного решением комиссии о технической готовности ЛОИ к временной эксплуатации.

Истечение такого срока временной эксплуатации будет свидетельствовать об эксплуатации ЛОИ без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что, в свою очередь, послужит основанием для проведения внеплановой проверки и привлечения виновного лица к административной ответственности по [ч. 5 ст. 9.5](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/cb0058087249de92cd986fda043e76da5780a881/) КоАП РФ.

# 11.10.23 ЕРЗ. Рекомендации по аттестации экспертов и оптимизированный стандарт выдачи разрешений на строительство

В рамках эксперимента по оптимизации и автоматизации разрешительной деятельности Минстрой России на своем сайте [опубликовал](https://minstroyrf.gov.ru/docs/319588/) оптимизированные стандарты оказания государственных услуг.

Строительное ведомство опубликовало:

• Оптимизированный [стандарт](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/322096/) для Разрешения на строительство;

• [Рекомендации](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/65684/) по порядку подачи документов в электронной форме на аттестацию (переаттестацию) физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации (ЗЭПД) и (или) результатов инженерных изысканий (РИИ) через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

Напомним, что на совещании с членами Правительства, которое 09.09.2020 [провел](http://www.kremlin.ru/events/president/news/64015) Президент России **Владимир Путин**, в числе прочих рассматривался вопрос о ходе цифровой трансформации госуслуг. По итогам этого совещания был опубликован перечень поручений Президента РФ [№Пр-1648](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/64198/print) от 10.10.2020.

Как отмечалось на совещании, цель проводимой реформы состоит в том, чтобы оптимизируемые госуслуги работали максимально эффективно и удобно для граждан.

В рамках эксперимента по оптимизации и автоматизации разрешительной деятельности Минстрой России публикует оптимизированные стандарты оказания государственных услуг. Одной из особенностей данного эксперимента является процесс предоставления разрешений. Оптимизированный [стандарт](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/322096/) раскрывает процесс реализации услуги посредством использования личного кабинета на едином портале госуслуг ([ЕПГУ](https://www.gosuslugi.ru/)) или подачи заявления в Минстрой России.

Второй документ, опубликованный на сайте Минстроя, представляет собой рекомендации по порядку подачи документов в электронной форме на аттестацию (переаттестацию) физических лиц на право подготовки ЗЭПД и (или) РИИ, разработанные министерством и включающие в себя:

• информацию по представлению документов в электронной форме посредством ЕПГУ;

• порядок обращения за предоставлением государственной услуги.

Рекомендации устанавливают, что заявление о прохождении аттестации (переаттестации)/продлении срока действия квалификационного аттестата/переносе даты аттестации (переаттестации)/исправлении технической ошибки (опечатки) в выданном квалификационном аттестате, а также документы, подтверждающие наличие профессионального образования по программам высшего образования, представляются претендентом (экспертом) в Минстрой России в электронной форме посредством ЕПГУ.

Заявление в электронной форме считается отправленным после получения заявителем соответствующего уведомления в его личный кабинет или личный кабинет его представителя на едином портале.

Результат предоставления государственной услуги направляется заявителю в форме электронного документа в личный кабинет заявителя или личный кабинет его представителя на ЕПГУ.

# 11.10.23 ЕРЗ. Единственное ипотечное жилье должника быть защищено от изъятия

Госдума на пленарном заседании 10 октября приняла в первом чтении [законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/1172553-7?ysclid=lnkj3mkhzk701489916), согласно которому при банкротстве гражданина единственное жилье, взятое в ипотеку, не будет изыматься в пользу кредиторов.

Документ вносит поправки в закон «О несостоятельности (банкротстве)», он инициирован депутатами-единороссами **Натальей Костенко**, **Иваном Демченко** и **Андреем Дорошенко**.

Наталья Костенко [пояснила](https://www.pnp.ru/economics/zakonoproekt-o-zashhite-edinstvennogo-zhilya-dolzhnika-prinyali-v-pervom-chtenii.html?ysclid=lnkjgpdyx9608212814), что поправки разработаны с целью создания дополнительной защиты имущественных и жилищных прав россиян, которые попадут под процедуру личного банкротства.

Согласно законопроекту, суд получит возможность утверждать отдельное мировое соглашение или план реструктуризации долгов между должником и кредитором, требования которого обеспечены жильем, если оно является единственным. Это позволит не продавать такое жилье на торгах при сохранении ипотеки. При этом на другое имущество россиянина это соглашение распространяться не будет.

В пояснительной записке к документу [отмечается](https://sozd.duma.gov.ru/bill/1172553-7?ysclid=lnkj3mkhzk701489916), что действующее законодательство предусматривает недостаточно эффективные механизмы реабилитационных процедур, которые редко применяются на практике и редко заканчиваются восстановлением платежеспособности должников.

Это приводит к тому, что большинство дел о банкротстве возбуждается по заявлениям кредиторов, и тогда, когда исчерпаны все иные меры по взысканию задолженности и имущество должника реализовано в ходе исполнительного производства. Должники не рассматривают процедуры банкротства как способ решения своих финансовых проблем.

Председатель комитета Госдумы РФ по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям **Сергей Гаврилов** [отметил](https://tass.ru/nedvizhimost/18964371), что законопроект особенно актуален в настоящее время в связи со значительным ростом числа граждан, признанных судом несостоятельными: с начала 2023 года их количество увеличилось до 249,9 тыс. человек (+28,8% по сравнению с прошлым годом).

Депутат подчеркнул социальный характер законопроекта, обеспечивающего права граждан, не ущемляя при этом интересы сторон правоотношений.

«Согласно принятому в первом чтении законопроекту, в ходе процедур банкротства будет выделяться находящееся в залоге ипотечное жилье, если оно единственное для гражданина, и проходить по отдельной процедуре, — [уточнил](https://tass.ru/nedvizhimost/18964371) Гаврилов. — Это своеобразная "консервация" статуса жилья позволит сохранить его за гражданином. Для этого гражданину нужно будет заключить мировое соглашение».

Законопроект [предусматривает](https://sozd.duma.gov.ru/bill/1172553-7?ysclid=lnkj3mkhzk701489916) возможность подачи должником или кредитором в арбитражный суд не только заявления о признании должника банкротом, но и заявления о введении процедуры реструктуризации долгов. Одновременно меняется порядок отбора саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и (или) арбитражных управляющих для проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. Определяются и предъявляемые к ним требования с учетом разделения должников и саморегулируемых организаций на группы.

Ко второму чтению, по словам члена Комитета Госдумы РФ по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям **Максима Иванова**, законопроект [планируют](https://www.pnp.ru/economics/zakonoproekt-o-zashhite-edinstvennogo-zhilya-dolzhnika-prinyali-v-pervom-chtenii.html?ysclid=lnkjgpdyx9608212814) доработать, чтобы не допустить ухудшения положения кредиторов первой и второй очереди, а также финансового управляющего. Кроме того, инициативу планируют ограничить в отношении роскошного жилья.

Авторы законопроекта отмечают в пояснительной записке, что принятие документа будет способствовать сокращению сроков и издержек на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, повышению их эффективности и увеличению размера погашения требований кредиторов.

Он также обеспечит защиту интересов должников, испытывающих временные трудности, но имеющих возможность восстановить свою платежеспособность при предоставлении необходимых для этого правовых инструментов.

# 12.10.23 ЕРЗ. Как сократят количество документов для подключения объекта капстроительства к системам водоснабжения и водоотведения

На портале правовой информации опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142599) Постановления Правительства РФ. Документ вносит изменения в «Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения».

Законопроект вносит в Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 [№2130](http://government.ru/docs/all/137829/) «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства ‎к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, …» следующие изменения.

Из перечня документов, прилагаемых к запросу о выдаче технических условий, предлагается исключить необходимость приложения копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок (ЗУ), где размещен (планируется к размещению) подключаемый объект или который является подключаемым объектом (для правообладателя ЗУ), за исключением случаев, предусмотренных четвертым — шестым абзацами пункта 14.

Кроме того, предлагается удалить абзац, согласно которому при представлении в качестве правоудостоверяющего документа выписки из Единого государственного реестра недвижимости ([ЕГРН](https://erzrf.ru/news/c-1-marta-vypiski-iz-yegrn-mozhno-budet-proverit-s-pomoshchyu-spetsialnogo-qr-koda?search=%D0%95%D0%93%D0%A0%D0%9D)) такая выписка должна быть получена не ранее чем за 30 календарных дней до дня направления запроса о выдаче технических условий.

Также теперь не потребуются документы, содержащие информацию о границах земельного участка (ЗУ), на котором размещен (планируется к размещению) подключаемый объект (топографическая карта земельного участка в масштабе 1:500 с указанием границ такого ЗУ (при наличии) или копия разрешения на использование земель или ЗУ с приложением схемы границ предполагаемых к использованию земель или части ЗУ участка на кадастровом плане территории).

Исключается также предоставление градостроительного плана земельного участка ([ГПЗУ](https://erzrf.ru/news/trebovaniya-ago-budut-otrazhat-v-gpzu?search=%D0%93%D0%9F%D0%97%D0%A3)) — при его наличии.

Соответственно, из пункта 26 Постановления, в котором перечислены документы, прилагаемые к заявлению о подключении, предлагается исключить следующие положения.

• Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на ЗУ, на котором размещен (планируется к размещению) подключаемый объект или который является подключаемым объектом, за исключением случаев, предусмотренных четвертым — шестым абзацами пункта 26. При представлении в качестве правоудостоверяющего документа выписки из ЕГРН такая выписка должна быть получена не ранее чем за 30 календарных дней до дня направления заявления о подключении.

• Ситуационный план расположения объекта с привязкой к территории населенного пункта.

Общественное обсуждение проекта Постановления Правительства РФ [продлится](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142599) до 31 октября 2023 года.

# 12.10.23 ЕРЗ. Разработаны требования к формату сведений, содержащихся в ГПЗУ

На портале правовой информации опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142592) приказа Минстроя. Документ устанавливает требования к формату предоставления сведений, содержащихся в градостроительном плане земельного участка.

 Сведения, содержащиеся в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ), предоставляются в формате электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия по Правилам обмена документами в электронном виде при организации информационного взаимодействия, утвержденным Постановлением Правительства РФ [№1264](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107290003) от 24.07.2021 [№1264](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107290003) (Правила).

Сведения, содержащиеся в ГПЗУ, предоставляются в форме электронного документа, созданного с использованием XML-схемы для формирования электронного документа (Документ).

Документ должен представляться в виде XML-файла в кодировке Unicode ‎(UTF-8).

Согласно Правилам, Документ состоит из XML-файла и файла электронной подписи (Пакет). Один Документ соответствует одному Пакету, причем XML-файл Документа должен располагаться в корневом каталоге Пакета.

Структура логической модели XML-файла Документа состоит из строк и представлена элементами и атрибутами XML (тегами), а также их значениями.

Если элемент как составная часть XML-файла Документа содержит один или несколько вложенных элементов и/или атрибутов, это составной элемент, или элемент сложного типа. Элемент, не содержащий в себе других элементов/атрибутов, — простой элемент, или элемент простого типа.

Атрибут — составная часть элемента, уточняющая его свойства и несущая о нем дополнительную информацию. Атрибут всегда определяется как простой тип.

Описание структуры XML-схемы XML-файла Документа приводится ‎в табличной форме.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| <Наименование элемента (комплексного типового элемента)> | | | | |
| Код элемента | Содержание элемента | Тип | Формат | Дополнительная информация |

В [графе](https://regulation.gov.ru/FileData/GetDocContent/764d3828-dbce-4aec-9a1f-1a6f9e823afe#P90) «Код элемента» следует указывать сокращенное наименование (код) описываемого элемента XML-схемы.

В графе «Содержание элемента» указывается сокращенное наименование (код) элемента (комплексного типового элемента) или атрибута, входящего в состав описываемого элемента.

Дополнительно для атрибута в графе «Код элемента» повторяется код элемента (или комплексного типового элемента), составной частью которого является атрибут.

В строке «Наименование элемента (комплексного типового элемента)» приводятся полное и сокращенное наименование описываемого элемента, а также необходимая дополнительная информация.

В графе «Тип» указываются символы (обозначения), определяющие признак обязательности — присутствия элемента/атрибута (совокупности наименования элемента/атрибута и его значения) в файле.

В графе «Формат» указывается тип информации (переменной) для заполнения элемента согласно следующим обозначениям:

«строка» — буквенно-числовая информация, включая номера, названия;

«дата» — указание даты в формате «YYYY—MM—DD» (год, месяц, день месяца);

«boolean» — бинарное значение переменной «истина/ложь»;

«число», «целое число», «десятичное число» — информация в числовом выражении;

«комплексный тип» — информация, сочетающая признаки двух и более типов (форматов).

Все составные элементы описываются отдельно. Атрибут составного элемента описывается после описания основного элемента.

В графе «Дополнительная информация» необходимо привести дополнительное описание элемента/атрибута. Для составного элемента указывается ссылка на место отдельного описания состава данного элемента и его наименование. Для элементов/атрибутов, принимающих перечень значений из классификатора (справочника, кодового словаря), указывается соответствующий перечень вариантов с указанием кодового значения для каждого варианта. Если элемент/атрибут имеет ограниченное количество возможных значений, то указываются эти значения.

Общественное обсуждение проекта приказа Минстроя [продлится](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142592) до 25 октября 2023 года.

# 12.10.23 За-Строй. Моральный вред – дело тёмное

Требования о компенсации морального вреда, связанного с причинением вреда жизни и здоровью, могут быть включены в реестр требований кредиторов из перовой в третью очередь

Интересное решение вынес Верховный Суд России определением от 21 августа 2023 года по делу № А32-36241/2021. У профессиональных юристов эта позиция вызвала разногласия, поскольку Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 186-ФЗ предполагает, что все требования о компенсации морального вреда должны быть перенесены из первой очереди в третью.

Юрист, руководитель практики реструктуризации и банкротства «Юр-проект» Виктор Панченко предлагает обратиться к первоначальной редакции статьи 134 Федерального закона «О банкротстве», согласно которой компенсацию морального вреда включают в первую очередь.

Исходя из пояснительной записки, которая была подготовлена при рассмотрении законопроекта № 316848-6 (Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 186-ФЗ), целью новеллы было повышение эффективности защиты трудовых прав работников при банкротстве работодателя. Для этого в законопроекте предлагалось исключить из состава требований первой очереди, не относящихся к требованиям по текущим платежам, требования о компенсации морального вреда.

Они, по мысли законодателя, должны были автоматически быть отнесены к требованиям, которые удовлетворяются в третью очередь. Всё это позволяло бы повысить вероятность удовлетворения требований об оплате труда, как наиболее значимых и крупных по объёму, по сравнению с требованиями о компенсации морального вреда.

Таким образом любой моральный вред должен теперь включаться в третью очередь, но на практике всё вышло несколько сложнее. Имеется много дел, где кредиторам отказывают во включении компенсации морального вреда в первую очередь реестра требований кредиторов (например, определение ВС РФ от 29 сентября 2022 года № 307-ЭС22-16787 по делу № А05-1192/2021 и определение ВС РФ от 30 сентября 2022 года № 309-ЭС22-16935 по делу № А47-14201/2020). Суды в таких делах ссылались на то, что Федеральный закон «О банкротстве» в редакции от 29 июня 2015 года не предусматривает первоочередного удовлетворения требований граждан о компенсации морального вреда. Тем самым реализовалась первоначальная идея законодателя.

Существует и обратная практика, когда требования о компенсации морального вреда включались в первую очередь реестра требований кредиторов. Суды, установив, что компенсация морального вреда связана с причинением вреда жизни и здоровью, относили эти требования к первой очереди реестра требований кредиторов. По подобным делам также были отказные определения Верховного Суда России (определение ВС РФ от 10 июня 2019 года № 303-ЭС19-7474 по делу № А73-6279/2018).

В обоих случаях могли быть похожие обстоятельства. Так, в приведённых определениях требования кредиторов о возмещении морального вреда возникли в результате совершения преступления должника. При этом в одном случае такие требования были включены в первую очередь, а в другом – в третью. В зависимости от того, какой судья рассматривал требования. В этой части определение ВС РФ от 21 августа 2023 года № 308-ЭС23-5080 по делу № А32-36241/2021 носит позитивный характер, поскольку создаёт правовую определённость по этому вопросу.

По всей видимости, стоит признать, что высшая судебная инстанция изменила первоначальный замысел законодателя, который хотел перенести моральный вред в третью очередь.

Скорее всего, в ближайшее время практика будет складываться таким образом, что очерёдность морального вреда будет зависеть от природы требования. Если моральный вред связан с причинением вреда жизни и здоровью, то его включат в первую очередь, а если нет – то в третью, до следующего определения Верховного Суда РФ.

Таким образом, подводя итог рассуждениям юриста, можно признать, что отнесение морального вреда к первой или второй очереди – дело тёмное и зависит от того, какое будет настроение у каждого конкретного судьи и насколько с ним удастся договориться во внесудебное время.

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

# 08.10.23 АНСБ. Правительство секвестирует «цифру» и строительство

В представленном на утверждение в Государственную Думу проекте бюджета Российской Федерации на 2024 и последующие два года существенно урезано финансирование ряда национальных проектов и федеральных программ в части строительства новых объектов, дорог и цифровых технологий.

 Анализ проекта Федерального бюджета на 2024 и последующие два года, представленный правительством России и размещенный на сайте Государственной Думы, показывает, что правительство начинает экономить деньги и секвестировать статьи бюджета, напрямую относящиеся к строительной отрасли. При этом общий объем финансирования нацпроектов и инфраструктурных проектов сохраняется, но деньги пойдет, по выражению министра строительства России Ирека Файзуллина, «ну вы знаете, куда».

Ка следует из пояснительной записки к бюджету, общее финансирование всех нацпроектов вырастет до 2,936 трлн рублей с 2,928 трлн рублей, предусмотренных бюджетом 2023 года, но исключительно за счет нового нацпроекта «Беспилотные авиационные системы» с бюджетом 45,5 млрд рублей. А вот «старые» нацпроекты сокращаются весьма существенно, причем именно на те статьи, которые предусматривают либо строительство новых объектов, либо модернизацию и капитальный ремонт существующих.

Больше всего секвестр коснется нацпроекта «Модернизация и расширение магистральной инфраструктуры» - его режут на 61 млрд рублей,  при этом полностью останавливается федеральный проект «Строительство автомобильных дорог международного транспортного коридора Европа - Западный Китай». Также на 10 млрд рублей сокращается финансирование развития портовой инфраструктуры Азовского, Черного и Балтийского морей, Дальнего Востока и Арктики.

Вторым по «похудению» идет нацпроект «Жилье и городская среда», который сокращают на 50,5 млрд рублей, причем 27 млрд рублей приходится на программу переселения граждан из аварийного жилья (19 млрд рублей вместо 46 млрд). Кроме того, сокращаются расходы на стимулирование жилищного строительства (на 4 млрд рублей), создание комфортной городской среды (на 8 млрд рублей), строительство и реконструкцию объектов питьевого водоснабжения по программе «Чистая вода» (на 23 млрд рублей или на 50%).

На 14 млрд рублей «похудеет» и нацпроект «Цифровая экономика», причем полностью прекращается финансирование федерального проекта "Кадры для цифровой экономики" (не нашлось 3,7 млрд рублей) , на 6 млрд рублей сокращаются вложения в федеральный проект «Цифровые технологии», 4 млрд рублей теряет федеральный проект "Развитие кадрового потенциала ИТ - отрасли"

Если же смотреть «строительные статьи» других нацпроектов, то на 12 млрд рублей секвестируется строительство и переоснащении онкобольниц, еще на 9,3 млрд рублей –модернизация детских больниц и национальных медицинских исследовательских центров.

Также под сокращение попали такие расходы как строительство спортивных объектов, профессиональное обучение, поддержка малого и среднего бизнеса (в строительной отрасли 95% компаний – это малый и средний бизнес), создание цифровой образовательной среды. При этом почти в три раза вырастет финансирование строительства вузовских кампусов по всей стране.

А пополнять бюджет правительство планирует, помимо нефтегазовых доходов, штрафами за административные правонарушения в области предпринимательской деятельности и деятельности саморегулируемых организаций – причем «план по штрафам» по этой статье поднят с 4,2 млрд рублей в этом году до 5,7 млрд рублей в 2024 г.

Полный текст документа с приложениями доступен по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/448554-8>

# 08.10.23 АНСБ. Мишустин назвал приоритетным развитие инфраструктуры и строительства жилья на селе

Обеспечение жильем жителей села и в целом развитие таких территорий - один из приоритетов работы правительства, заявил премьер-министр России Михаил Мишустин на пленарной сессии выставки "Золотая осень".

"Одно из ключевых направлений нашей работы - развитие сельских территорий. Занимаемся этим вопросом в рамках соответствующей госпрограммы. Сейчас за пределами городских агломераций - примерно четверть граждан России, и нам предстоит повысить качество и условия их жизни. Тогда и квалифицированные специалисты будут сами стремиться работать на селе", - сказал глава кабмина.

Он подчеркнул: "Конечно, один из приоритетов - это решение вопроса с жильем". Мишустин пояснил, что для этого используются два инструмента. "Во-первых, ипотека по льготной ставке до 3% годовых, доступная нашим гражданам четвертый год. Ею воспользовались свыше 110 тыс. семей за это время. И еще одна мера - строительство жилья в найм - позволяет работодателю привлекать новые кадры. Уже введены свыше 100 тыс. кв. м и до конца года к ним добавятся еще более 54 тыс. [кв. м]", - пояснил премьер.

По его словам, немалые средства направляются и на создание современной инфраструктуры на селе. "Людям нужны школы и детские сады, медицинские учреждения и возможность вызвать скорую, а также - спортивные площадки и дома культуры, библиотеки и доступ к интернету", - указал председатель правительства.

Так, продолжил он, на реализацию проектов комплексного развития территорий в текущем году было предусмотрено свыше 26 млрд рублей, и еще более 10 млрд рублей - на приведение в порядок дорог в сельской местности. "Всего на выполнение госпрограммы в этом году выделено порядка 65 млрд рублей. И, конечно, мы такую работу продолжим, в том числе реализуя правительственную инициативу по созданию на селе и в малых городах сети опорных населенных пунктов, где формирование социальной, транспортной, коммуникационной инфраструктуры пойдет ускоренными темпами. Всего их около 1,8 тыс. по всей стране", - заверил Мишустин.

"Рассчитываем, что такой подход позволит сформировать комфортные для жизни сельские агломерации. Куда можно будет приезжать лечиться и учиться, отдыхать и заниматься спортом. И молодые специалисты смогут, взвесив все условия, выбрать именно их, а не крупные города", - заключил глава кабмина.

О поддержке государства

Мишустин заявил о росте качества жизни на сельских территориях и заверил, что поддержка со стороны государства будет продолжаться.

"Отрасль [АПК] - на подъеме. Качество жизни на сельских территориях постепенно меняется к лучшему благодаря серьезной поддержке государства. В прошлом году на эти цели направили свыше 420 млрд рублей. Примерно на том же уровне остается финансирование и в текущем году", - сказал Мишустин.

Он подчеркнул: "Предусмотрены соответствующие ассигнования и в проекте трехлетнего федерального бюджета, который поступил в Государственную думу".

# 09.10.23 АНСБ. Михаил Мишустин: Обеспечение жильем жителей села — один из приоритетов работы Правительства

Такое заявление премьер-министр [сделал](http://government.ru/news/49695/) на пленарной сессии агропромышленной [выставки](https://russianagroweek.ru/promo/) «Золотая осень — 2023».

Сейчас за пределами городских агломераций проживает примерно четверть граждан России, отметил Михаил Мишустин.

Чтобы квалифицированные специалисты сами стремились работать на селе, необходимо повысить качество и условия их жизни.

«Один из приоритетов — это решение вопроса с жильем», — [подчеркнул](http://government.ru/news/49695/) Председатель Правительства РФ.

Здесь, по его словам, используется два инструмента, которые всем хорошо известны. Это ипотека по льготной ставке до 3% годовых (ею уже воспользовались свыше 110 тыс. семей).

И строительство жилья внаем. По данной [программе](https://erzrf.ru/news/vozobnovilas-vydacha-selskoy-ipoteki?search=%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81) введено свыше 100 тыс. кв. м и до конца года добавится еще более 54 тыс. кв. м.

Немалые средства направляются и на создание современной инфраструктуры.

Как сообщил глава Кабмина, на реализацию проектов комплексного развития сельских территорий ([КРСТ](https://xn--j1amde.xn--p1ai/)) в текущем году было направлено свыше 26 млрд руб. и еще более 10 млрд руб. выделено на приведение в порядок сети дорог.

Всего на выполнение госпрограммы было выделено 65 млрд руб. На эти средства реализуется в том числе правительственная инициатива по созданию опорных населенных пунктов, где строительство инфраструктуры будет идти ускоренными темпами. Таких сел и малых городов в стране около 1,8 тыс.

«Рассчитываем, что такой подход позволит сформировать комфортные для жизни сельские агломерации, куда можно будет приезжать и лечиться, и учиться, и отдыхать, и заниматься спортом», — заключил Михаил Мишустин.

# 09.10.23 За-Строй. Промстройки – ещё быстрее

Государство стремится снизить регуляторное воздействие в рамках трансформации делового климата и уже серьёзно сократило срок строительства промышленных объектов

Правительство Российской Федерации заявляет о стремлении к 2030 году сократить сроки строительства промышленных объектов на 40% и при этом уменьшить затраты на их возведения на 20%. На состоявшемся недавно в Екатеринбурге Международном форуме о развитии строительства и проектирования проектировщики и строители, работающие в промышленном строительстве, в том числе, обсуждали проблемы и трудности, которые возможны при реализации этих планов, а также меры, необходимые на законодательном уровне для достижения заявленных целей. Важной частью форума стало выступление заместителя департамента регуляторной политики и оценки регулирующего воздействия Министерства экономического развития РФ Анастасии Дорошенко, которая рассказала про реинжиниринг правил промышленного строительства.

В самом начале своего выступления госпожа Дорошенко отметила, что намерение снизить регуляторное воздействие в области промышленного строительства является одной из стратегических инициатив Правительства. Основное стремление властей состоит в том, чтобы упростить и удешевить путь инвестора при строительстве промышленных объектов.

Для этого в 2021 году подразделение МЭРа проанализировала этапы строительства пятнадцати готовых и строящихся в тот момент объектов. И оказалось, что в России стройка занимает на 40% больше времени, по сравнению с аналогичными объектами в Европе. После этого по каждому российскому объекту ведомство воспроизвело «клиентский путь» и выявило болевые точки на каждом из этапов с момента выбора инвестором земельного участка – до сдачи готового объекта в эксплуатацию.

В результате этой работы была разработана «дорожная карта» для роста инвестиций в промышленное строительство за счёт его ускорения и удешевления. Спикер отдельно отметила, что «дорожная карта» реализуется в рамках механизма, который называется «трансформация делового климата». Отличительной чертой этого подхода является непосредственное участие бизнеса в реализации намеченных целей.

Это означает формирование компаниями инициатив для законодателя «снизу», обозначение бизнесом проблем, которые мешают ему в процессе промышленного строительства, а также оценки достигнутых эффектов после того, как общими государства с бизнесом усилиями будут приняты необходимые изменения. Для реализации «дорожной карты» создана экспертная группа, которая в большей своей части состоит из представителей промышленных компаний.

На сегодняшний день «дорожная карта» включает в себя 63 мероприятия, часть из которых решает вопросы процедур, используемых в рамках промышленного строительства, остальные мероприятия посвящены оптимизации технических требований. За минувшие два года уже реализовано 40 мероприятий и приняты 34 правовых акта, имеющих отношение к промстроительству.

Например, реализация «одного окна» при проведении градостроительной и экологических экспертиз сократило срок строительства на 60 дней. На такой же срок бизнес смог уменьшить время возведения объектов за счёт возможности их ускоренного ввода в эксплуатацию до завершения благоустройства.

По двум основным направлениям программы ведомством установлены целевые показатели. К 2024 году стоит задача сократить клиентский путь на 20%, а к 2030-му – на 40%. И в этой части есть ощутимые результаты: так, за два года реализации программы строительный блок Правительства (Минстрой, Ростехнадзор, МЧС) принял 25 нормативных актов, которые, по оценкам бизнеса, уже позволили сократить промышленное строительство на 200 дней.

Второе важное направление – это выявление избыточных и устаревших требований при проектировании и строительстве, которые увеличивают инвестиционные затраты. Ведомство стремится сократить эти издержки инвесторов на 10% к 2024 году и на 20% к 2030-му. Уже реализованное упрощение требований к составу проектной документации позволило строить «промку» на 30 дней быстрее, на столько же сократило срок строительства изменение в своды правил при неоднократно согласованных СТУ.

Сокращению нагрузки на бизнес также способствует и появившаяся не так давно возможность направлять исполнительную документацию на проверку в Госстройнадзор в электронном виде. По оценке ведомства, эта возможность в масштабах страны способна сберечь компаниям 22 миллиарда рублей в год.

# 09.10.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Красноярск доставлен тоннелепроходческий комплекс для строительства линии метротрамвая

В Красноярском крае реализуют масштабный проект по строительству линии метротрамвая с привлечением инфраструктурного бюджетного кредита. В столицу региона доставлен тоннелепроходческий механизированный комплекс, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Благодаря решениям Президента было положено начало реализации долгожданного для региона проекта по строительству метро. Выделен инфраструктурный бюджетный кредит, проведена организационная работа. И сегодня в Красноярск из Москвы доставлен тоннелепроходческий щит общим весом 480 т. Он осуществит проходку тоннеля от станции на улице Шахтёров до станции на улице Карла Маркса протяжённостью 3,3 км.

Метротрамвай поможет урегулировать пассажирские потоки в одном из крупнейших городов России, сократить время в пути и разгрузить автомобильные дороги. Уверен, что этот проект станет драйвером развития Красноярска», – сказал Марат Хуснуллин.

В настоящее время на улице Шахтёров завершается строительство монтажного котлована. На площади Революции продолжают археологические работы, а на площадке «Солонцы» возводят вахтовый городок.

«С прибытием в Красноярск тоннелепроходческого комплекса реализация проекта метро выходит на новый этап. Машина, которая будет работать в нашем городе, участвовала в строительстве станций Московского метрополитена и хорошо себя зарекомендовала. Уверен, что у наших подрядчиков достаточно опыта и профессионализма, чтобы качественно и своевременно выполнить взятые на себя обязательства.

Мы в свою очередь будем помогать оперативно решать все трудности, связанные со строительством метро», – отметил губернатор Красноярского края Михаил Котюков. Инструмент инфраструктурных бюджетных кредитов выполняет задачи социально-экономической инициативы Правительства «Инфраструктурное меню».

С привлечением ИБК регионы создают дорожную, транспортную, социальную и коммунальную инфраструктуру. Оператором программы ИБК выступает Фонд развития территорий. «С помощью инфраструктурного бюджетного кредита в центральной части Красноярска построят почти 11 км ветки метротрамвая. На ней разместятся четыре подземные и две наземные станции на улицах Копылова, Шахтёров и Карла Маркса, на площади Революции и в районе железнодорожного вокзала.

Социально-экономический эффект таких крупных инфраструктурных проектов сложно переоценить. Только этап строительства метро в Красноярске позволит создать рабочие места для порядка 8,7 тысячи человек», – сказал генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Помимо Красноярска, с помощью инфраструктурных бюджетных кредитов строят линии метро и метротрамваев в Нижнем Новгороде, Челябинске, Самаре, а также станционный комплекс и вестибюли метрополитена в Санкт-Петербурге.

# 10.10.23 АНСБ. Более 15 тыс. га неэффективно используемых земель вовлечено в жилстроительство РФ за пять лет

Более 15 тыс. га неэффективно используемых федеральных земель вовлечено в жилищное строительство в России за пять лет, сообщается на сайте кабмина со ссылкой на гендиректора "ДОМ.РФ" Виталия Мутко.

"Хочу поблагодарить коллег из Росимущества, представителей федеральных министерств и региональных ведомств. Мы активно работаем в части вовлечения неэффективно используемых земель и за последние пять лет уже приняли решение в отношении более 2335 федеральных участков площадью более 15 тыс. га", – заявил Мутко на заседании правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ.

Участники мероприятия обсудили принципы и подходы по распоряжению федеральным имуществом.

Проводивший заседание вице-премьер Марат Хуснуллин подчеркнул, что вовлечение неэффективно используемых федеральных земель в жилищное строительство является одной из ключевых стимулирующих мер для увеличения объемов ввода жилья до 120 млн кв. м к 2030 году.

# 10.10.23 За-Строй. Задачу надо решить к следующему лету

Главе Росавтодора поручено держать на контроле создание опорной сети дорог в нашей стране

Сегодня состоялась рабочая встреча председателя Правительства РФ Михаила Мишустина с руководителем Федерального дорожного агентства (Росавтодор) Романом Новиковым. Михаил Владимирович поручил Роману Витальевичу держать на контроле вопрос создания опорной сети транспортной инфраструктуры в России, основные мероприятия в рамках этой работы должны быть закончены к лету 2024 года:

Мы соответствующую стратегию транспортную приняли, где учли все, в том числе и предложения Вашего ведомства.

Господин Мишустин напомнил, что летом были приняты необходимые законодательные поправки, чтобы все вопросы по ускорению строительства были решены:

Закон устанавливает более сжатые сроки для формирования опорной сети. Основные мероприятия должны быть закончены к лету следующего года. Вы сказали ближе к 2027 году, но следующий год должен быть ключевым. Это будет обеспечивать связанность страны и, конечно, надо держать этот вопрос на контроле.

# 10.10.23 Техэксперт. Благодаря нацпроекту интеллектуальные транспортные системы внедряют в 57 городских агломерациях

В российских регионах продолжается внедрение интеллектуальных транспортных систем в ходе национального проекта "Безопасные качественные дороги". В этом году мероприятия проходят в 57 городских агломерациях.

"Благодаря нацпроекту не только ремонтируются и строятся трассы, искусственные сооружения и транспортные развязки. Ведется комплексная модернизация всей дорожной инфраструктуры. Внедрение в регионах интеллектуальной транспортной системы помогает автоматизировать процессы управления движением и, как следствие, повысить безопасность на дорогах. Умные системы реализуют уже в 57 городских агломерациях, которые расположены в 51 субъекте страны", - сообщил Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

Интеллектуальные транспортные системы внедряют в городских агломерациях с населением свыше 300 тыс. человек начиная с 2020 года. И с каждым годом количество субъектов - участников программы растет.

"С 2023 года мероприятия по внедрению ИТС стартовали еще в семи регионах: в Челябинской, Омской, Ярославской, Калининградской, Владимирской, Липецкой областях и в Республике Мордовия. В целом на реализацию интеллектуальных транспортных систем в 57 городских агломерациях в этом году предусмотрено финансирование в размере свыше 5 млрд рублей", - рассказал заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Игорь Костюченко.

В Ульяновской области внедрять интеллектуальную транспортную систему начали в 2022 году. Там уже создана большая часть модулей и подсистем для запуска Единой платформы управления (ЕПУТС). Благодаря этому уже сегодня возможно в режиме реального времени анализировать автомобильные потоки, контролировать, как трудятся подрядные организации, и не только.

А в Улан-Удэнской городской агломерации внедрение интеллектуальной транспортной системы ведется с 2021 года. Сейчас уже завершается третий этап. В его рамках модернизировано 23 светофора. В настоящее время их подключают к Центру управления, продолжаются работы по техническому оснащению.

"Интеллектуальная транспортная система представляет собой целый комплекс современных информационных технологий, который собирает всю информацию, связанную с дорожной инфраструктурой. Ее внедрение в столице Бурятии поможет управлять трафиком и в целом увеличить комфорт водителей и пассажиров", - отметил министр по развитию транспорта, энергетики и дорожного хозяйства Бурятии Александр Гоге.

Планируется, что с 2024 по 2026 год будут созданы подсистемы видеонаблюдения и детектирования ДТП и чрезвычайных ситуаций, установлены модули управления дорожными работами и содержанием, смонтированы станции метеомониторинга и многое другое.

# 11.10.23 АНСБ. Права 30 577 дольщиков восстановлены за девять месяцев 2023 года

За период с января по сентябрь 2023 года восстановлены права свыше 30 тысяч дольщиков. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства, председатель Наблюдательного совета ППК «Фонд развития территорий» Марат Хуснуллин.

«За девять месяцев текущего года оказана помощь 30 577 дольщикам. За счет федеральных механизмов восстановлены права 13 636 граждан, за счет региональных – 16 941 человек», — сказал Марат Хуснуллин.

Напомним, к федеральным механизмам помощи дольщикам относятся завершение строительства проблемного объекта и выплата компенсаций, к региональным, или субъектовым, — привлечение нового инвестора для завершения строительства, предоставление компенсационного жилья, выплаты и другие инструменты.

«За 4 года благодаря работе Фонда и регионов количество проблемных объектов в едином реестре сократилось в 3,7 раза. Сегодня реализуются различные механизмы защиты и восстановления прав пострадавших от действий недобросовестных застройщиков граждан, благодаря которым понятие «обманутый дольщик» скоро должно остаться в прошлом», — сообщил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

По словам исполнительного директора ППК «Фонда развития территорий» Константина Тимофеева, по итогам трех кварталов 2023 года квартиры получили или в процессе получения 23 700 дольщиков. «Долгостроями перестали быть 177 домов. Из них 97 введены с участием средств федерального бюджета, в них квартиры предназначены для 11 300 пострадавших граждан. Еще 80 – построены регионами самостоятельно, жилье в этих домах получат в общей сложности 12 400 обманутых дольщиков», — отметил он.

Всего в 2019-2023 годах общими усилиями Фонда и регионов помощь получили более 193 тысяч граждан, пострадавших от действий застройщиков.

# 11.10.23 Техэксперт. Правительство предложило уточнить программу всероссийской реновации

Кабмин предложил уточнить правила разработки программ комплексного развития территорий и составлять планы строительства домов синхронно с планами обновления социальной инфраструктуры. Такой законопроект Госдума может рассмотреть в первом чтении в осеннюю сессию.

Законопроект внесен Правительством 5 октября (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/452646-8>).

В частности, он предусматривает одновременную разработку градостроительных планов для комплексного развития территорий (КРТ) и подготовку документов о строительстве коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры. Не позже 90 дней с момента принятия решения о реновации должны появиться планы модернизации этой инфраструктуры. По словам зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светланы Разворотневой, это самое важное в проекте закона.

"Отсутствие таких объектов при массовом жилищном строительстве - это большая беда сейчас для всех регионов", - сказала депутат "Парламентской газете". Она напомнила, что о необходимости решить этот вопрос Госдума заявила в постановлении по итогам "правительственного часа" с главой Минстроя. Также Разворотнева считает, что необходимо в договорах о КРТ конкретно указывать, кто является ответственным за строительство социальных и коммунальных объектов. Тогда появится уверенность, что застройщики не будут сдавать жилые дома без построенных рядом школ, детских садов, поликлиник, больниц и дорог.

# 13.10.23 АНСБ. Объем работ в стройотрасли вырос на 9% по итогам девяти месяцев

Объем строительной отрасли в России вырос на 9% по итогам девяти месяцев 2023 года, сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин.

"Подводя итоги девяти месяцев, могу сказать, что, несмотря на определенные сложности, в целом видим положительную динамику по развитию строительной отрасли. Объем работ вырос на 9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года", – приводит слова Хуснуллина с заседания президиума (штаба) правительственной комиссии по региональному развитию сайт кабмина РФ.

По его словам, градостроительный потенциал за этот период увеличился до 421 млн кв.м (на 2,3%), а объем действующих разрешений на строительство – до 157,2 млн кв.м. Также Хуснуллин напомнил о приросте по вводу жилья (с начала года введено 79,7 млн кв.м, при этом объем многоквартирных домов вырос на 5,5% по сравнению с прошлым годом), и отметил темп развития ипотеки: за девять месяцев выдано 1,45 млн кредитов (на 62% больше, чем в прошлом году), в том числе 657,3 тыс. кредитов с господдержкой (прирост 84% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Глава Минстроя Ирек Файзуллин сообщил о запуске с января по сентябрь 33,6 млн кв. м новых проектов (на 15% больше, чем в 2022 году).

"В целом по программам Минстроя России двигаемся в соответствии с планами. Например, по программе "Стимул" среднее кассовое исполнение в этом году составляет 70%, что на 21,6% больше аналогичного периода прошлого года. С начала 2023 года в эксплуатацию по программе введен 51 объект", – сказал Файзуллин.

Хуснуллин также рассказал о работе в новых субъектах, где на сегодняшний день задействованы восемь федеральных заказчиков и 82 региона-шефа – это 34 тыс. строителей и 3,6 тыс. единиц техники. Кроме того, он заявил, что новый рекорд по итогам года будет достигнут в дорожной отрасли: уложат более 180 млн кв. м покрытия.

# 12.10.23 За-Строй. Опережающее финансирование

Российской Кабмин в этом году направит ещё около 60.000.000.000 рублей на ремонт магистралей в регионах

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин на сегодняшнем заседании членов Кабмина в режиме видеоконференции сказал:

Дополнительно направим в текущем году около 60-ти миллиардов рублей на опережающее финансирование десятков инфраструктурных проектов.

По словам Михаила Владимировича, все объекты имеют особое значение для социально-экономического развития регионов. Господин Мишустин напомнил о проведении реконструкции моста в Орле, о строительстве нового выезда из Уфы и об обходах Калининграда, Волгограда, Хасавюрта и Набережных Челнов:

Также ускорим и строительство объектов на дороге М-12 до Екатеринбурга, что позволит открыть все её участки в конце следующего года.

# 13.10.23 За-Строй. Жилищный рост уверенный

Почти 80.000.000 «квадратов» жилья сдали российские строители за три квартала этого года

На вчерашнем заседании президиума правительственной комиссии по региональному развитию заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин сказал:

Есть хороший прирост по вводу жилья. С начала года введено 79,7 миллиона квадратных метров, при этом объём многоквартирных домов вырос на 5,5 процента, по сравнению с прошлым годом.

Марта Шакирзянович также сообщил, что градостроительный потенциал за девять месяцев текущего года вырос на 2,3% – до 421-го миллиона квадратных метров. Объём действующих разрешений на строительство достиг 157,2 миллиона «квадратов».

Кроме того, господин Хуснуллин отметил уверенный темп развития ипотеки. За девять месяцев было выдано 1,45 миллиона кредитов, что на 62% больше, чем в прошлом году:

Подводя итоги девяти месяцев, могу сказать, что, несмотря на определённые сложности, в целом видим положительную динамику по развитию строительной отрасли. Объём работ вырос на 9 процентов, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Отрасль даёт стабильный, уверенный рост.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 08.10.23 АНСБ. ГГЭ знает, как повысить производительность труда

Повышение производительности труда в строительной отрасли – главный вызов ближайших лет для всей образовательной среды в области строительства. Об этом заявил руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев в рамках выступления на круглом столе «Строительный прорыв: от теории к практике» X Международного форума и выставки 100+ Technobuild в Екатеринбурге.

По словам Александра Шалаева, на производительность труда влияет множество факторов **– квалификация персонала, система управления проектами, технологии,** оборудования и материалы, мотивация специалистов и условия работы, законодательная база и экономика.

«Для того, чтобы выполнить поставленную перед отраслью задачу, необходимо сконцентрироваться на действиях, которые выведут на новый качественный уровень каждый из перечисленных факторов. Для этого важно ввести непрерывное обучение и развитие специалистов строительной сферы, выстроить эффективную систему управления процессами, стимулировать и внедрять инновации, автоматизацию, цифровизацию. Также немаловажно формирование правильной корпоративной культуры, когда каждый сотрудник сфокусирован на целях и вовлечен в процесс», – добавил руководитель Учебного центра.

Кроме того, Александр Шалаев сделал акцент на глобальных вызовах, с которыми сталкивается строительная сфера – глобализация и фрагментация, урбанизация и растущая плотность населения, дефицит трудовых ресурсов, растущая сложность решений, требующая интеграции и синергии отраслей, и другие: «Чтобы преодолеть их, специалистам необходимо научиться грамотно взаимодействовать на всех уровнях процессов. Сегодня как никогда важен вопрос непрерывного образования и развития работников – именно на этом сконцентрировался Учебный центр Главгосэкспертизы России».

Он подчеркнул, что программы обучения в их классическом понимании больше не дают нужного результата. В наши дни необходима образовательная система, которая охватывает не только уже работающих специалистов, но и тех, кто только планирует ступить на профессиональный путь. Так, Учебный центр разработал профессиональный урок «Мы строим будущее» с методическими материалами для школ и специальных образовательных учреждений. Он подробным и понятным языком объясняет молодому поколению, для чего нужна стройка и как отрасль влияет на жизнь страны, на будущее.

Также в этом году Главгосэкспертиза России совместно с Минстроем России запускает открытый полугодовой учебный трек для студентов российских вузов в рамках проекта «Экспертиза будущего: строим вместе». Его главная цель – помочь юным профессионалам реализовать свой потенциал и получить преимущество при трудоустройстве в будущем. Студенты попадут в среду, в которой они смогут создать свой проект и провести его от этапа идеи до реализации наравне с профессионалами отрасли. Уже 9 октября начнется прием заявок.

Для непрерывного развития специалистов строительной отрасли Ученым центром проводится работа сразу в трех направлениях: обучение, проектная деятельность и межведомственное решение вопросов на площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве.

# 09.10.23 АНСБ. Минстрой сообщил, что расширит возможности типового проектирования

Заместитель главы Минстроя Сергей Музыченко сообщил, что в ведомстве на проработке находится законопроект, который позволит разрабатывать типовую проектную документацию, изначально предназначенную для строительства в различных климатических, геодезических, геологических условиях и любых регионах страны.

Сегодня документация может быть признана типовой только при условии ввода в эксплуатацию объекта, построенного по ней.

— Сергей Григорьевич, не так давно Правительство России выпустило постановление, которое наделяет Минстрой полномочиями по принятию решений о признании проектного решения типовым. Подскажите, пожалуйста, что сейчас делается в этом направлении?

— У нас [В Минстрое России] принято решение о том, что этим направлением будет заниматься Главгосэкспертиза России. Типовое проектное решение — это один из этапов перехода к полному типовому проектированию. На сегодняшний день существуют нормы о признании документации типовой и это, по сути, проекты повторного применения. В дополнение к этому выпустили постановление о типовых проектных решениях. Сейчас подготовили редакцию изменений в Градостроительный кодекс РФ о новом дополнительном подходе к использованию типовой проектной документации, в соответствии с которым объект может размещаться на любом земельном участке, без «привязки» к земле.

На сегодняшний возможно лишь повторное применение. Таким образом, у нас будет совокупность норм, которая будет позволять использовать типовую проектную документацию, по сути, повторного применения с типовыми проектными решениями, а это определённые узлы, поэтажные планы, фасады и т.д. Их можно брать и применять при проектировании. Последняя норма – подготовленные изменения в Градостроительный кодекс РФ – немного вернет нас в прошлое. Положительный опыт мы имеем. Это типовые проекты, типовые альбомы, когда из раза в раз совершенствовалась уже разработанная типовая проектная документация без «привязки» к земельному участку. Но при этом она будет соответствовать климатическим, сейсмическим и другим условиям и характеристикам, которые имеют место быть на земельном участке при размещении объекта в части инженерных изысканий.

— А будет ли типовое проектирование обязательным?

— Нет, это абсолютно свободный выбор, но в части государственного сектора при бюджетном строительстве мы и сейчас уже рекомендуем применять типовую проектную документацию. Есть нормы, которые обязывают использовать типовую проектную документацию при её наличии. Типовые проектные решения и типовая проектная документация — наиболее эффективны, наиболее проработаны, экономят время на разработку, экономят бюджетные средства и на разработку, и на применение, потому что эти решения уже апробированы. Поэтому мы придерживаемся мнения, что институт типовой проектной документации надо развивать и по ней работать.

# 06.10.23 СГ. Ущерб от оборота фальсифицированной строительной продукции оценили в 173 миллиарда

Ущерб от оборота фальсифицированной строительной продукции превышает 173,15 млрд рублей, при этом косвенный ущерб (аварии на стройобъектах из-за использования некачественной продукции, риски причинения вреда здоровью и прочее) выше. Об этом сообщил на XI международном форуме «Антиконтрафакт» директор департамента государственной политики в области технического регулирования, стандартизации и обеспечения единства измерений Министерства промышленности и торговли РФ Вячеслав Бурмистров.

По его словам, в последние годы отмечается рост негативных тенденций, связанных с обращением на российском рынке небезопасной продукции в условиях отсутствия контроля за соблюдением требований к ней. Заметно выросла доля оборота продукции, не соответствующей обязательным требованиям. «Так, оборот фальсифицированной кабельной продукции достиг 40%, самоходной техники, трубной продукции, сухих строительных смесей вырос до 30%, цемента – до 21,3%, радиаторов отопления – до 15%», - перечислил он, добавив, что такая ситуация создает условия для недобросовестной конкуренции и ослабевает мотивацию наших отечественных производителей соблюдать обязательные технические требования.

«В этой связи очень важным для обеспечения эффективной защиты нашего внутреннего рынка, а также выполнения в полной мере взятых на себя международных обязательств в рамках защиты рынка ЕАЭС, является восстановление госконтроля и надзора за техническими регламентами», – подчеркнул Вячеслав Бурмистров.

Представитель Минпромторга также отметил, что с 2011 года по настоящее время принято 52 технических регламента Евразийского экономического союза (ЕАЭС), и сейчас ведется активная работа по внесению изменений в эти документы, а также разработка новых. 88% продукции разных отраслей промышленности уже охвачено регламентами. Для продукции, в отношении которой отсутствуют технические регламенты, введены сертификация (подлежат 194 вида продукции, 504 стандарта) и декларирование (181 вид продукции, 1602 стандарта).

Единый перечень охватывает разные отрасли, однако большую его часть представляют строительные материалы. «Контроль за качеством строительной продукции, к сожалению, в полной мере не закрыт. Отсутствие контроля усугубляет рост теневой экономики, что в свою очередь не позволяет достигнуть макроэкономической стабильности и негативно влияет на экономику Российской Федерации в целом», - резюмировал Вячеслав Бурмистров.

# 09.10.23 АНСБ. Почти 20 материалов из вторсырья внесли в классификатор стройресурсов

Почти 20 новых материалов, в изготовлении которых применили вторичное сырье, включили в классификатор строительных ресурсов, заявил в понедельник замдиректора департамента разрешительной деятельности и межведомственного взаимодействия Минстроя России Владимир Герасимчук.

"Минстроем проведена работа по актуализации классификатора строительных ресурсов. По результатам этой работы в него включены 18 новых строительных материалов, в изготовлении которых применяется вторичное сырье", — сказал Герасимчук в ходе "круглого стола" на тему "Новых подходы к экономике замкнутого цикла".

По его словам, классификатор облегчает применение этих материалов в строительстве.

Напомним, в предварительный перечень потенциальных вторичных ресурсов включили более 200 наименований отходов от строительства, дорожного и коммунального хозяйства.

# 10.10.23 АНСБ. ФАС возбудила дело в отношении одного из крупнейших в РФ производителей арматуры

Федеральная антимонопольная служба РФ возбудила дело в отношении компании "Промсорт" — одного из крупнейших российских производителей арматуры.

"В антимонопольную службу поступила информация от Минпромторга России и Минстроя России о резком росте цен на арматуру. По их данным, группа компаний "Промсорт" с 1 октября 2023 года повысила цену на внутреннем рынке на 20-25%. Указанные сведения подтвердили результаты мониторинга ФАС России", — сообщила пресс-служба ведомства

"В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства ФАС проведет детальный анализ причин изменения цены на арматуру, в том числе анализ издержек производства и реализации товара", — заявили в ФАС, отметив, что при выявлении нарушений группе компаний грозит оборотный штраф.

По результатам анализа состояния конкуренции служба установила, что "Промсорт", "УК Новосталь-М", "Мечел" и Evraz занимают доминирующее положение на рынке, им направлены запросы об обоснованности установленных цен.

"При выявлении признаков злоупотребления рыночной властью с их стороны также будет рассмотрен вопрос возбуждения дел о нарушении антимонопольного законодательства", — говорится в сообщении.

Как сообщалось, в начале сентября группа НЛМК (флагманский актив — "Новолипецкий металлургический комбинат") продала сортовое подразделение структуре владельца ПМХ Евгения Зубицкого — компании "Промсорт". ФАС при одобрении сделки выдала "Промсорту" предписания: компания обязана по истечении шести календарных месяцев с даты совершения сделки "ежемесячно с учетом критериев регулярности и равномерности реализовывать на бирже не менее 5% арматуры от месячного объема производства арматуры группой за предыдущий календарный месяц".

В конце сентября Минпромторг сообщил, что направил запрос в ФАС для выдачи производителям арматуры предписания о недопустимости роста цен. Согласно сообщению министерства, рост цен на арматуру в первом полугодии на 30% был обоснованным на фоне подорожания угля и лома, который является основным сырьем при производстве строительного сортамента металлопродукции и составляет до 70% себестоимости производства арматуры, однако предпосылок и объективных оснований для дальнейшего роста цен ведомство не видит.

В начале октября глава ФАС Максим Шаскольский заявлял, что ведомство изучает ситуацию с повышением цен на арматуру на внутреннем рынке.

"Рынок арматуры традиционно не является высокомаржинальным, как правило, на стоимость влияет сырье. Мы сейчас смотрим на экономическую обоснованность изменения цен, (...) изучаем ситуацию. Служба внимательно следит за состоянием конкуренции на рынке арматуры, анализирует границы рынка, вопрос возможности доставки, на какое расстояние доставляется товар. То есть определенные границы рынка есть", — сказал Шаскольский.

Он отметил, что на рынке арматуры "действительно происходит усиление рыночной власти компаний", при этом ФАС смотрит на экономическую обоснованность тех цен, которые сейчас есть.

# 10.10.23 За-Строй. Налог по кадастру для бизнеса

Минфин России в следующем году проработает механизм расчёта налога на любое недвижимое имущество организаций, исходя из его кадастровой стоимости

Эта инициатива заложена в подготовленных Министерством финансов РФ основных направлениях бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2024 и плановые 2025-2026 годы. Будет осуществлена проработка перехода к налогообложению недвижимости организаций, исходя из кадастровой стоимости в отношении всех объектов недвижимости. Документ также предусматривает ряд исключений, например, для линейных, технически сложных сооружений, воздушных и морских судов.

В Минфине заверяют, что речь пока идёт лишь об оценке перехода на такой формат налогообложения и проработке возможных механизмов. В ближайшей перспективе такую меру вводить не планируется. Вопрос будет прорабатываться для оценки возможности перехода в более отдалённой перспективе.

Ведомство анонсировало вероятный переход на налогообложение исключительно по кадастровой стоимости в прошлом году. Тогда формулировка была более однозначной: объявлялось о планах перехода к налогообложению недвижимого имущества организаций, исходя из кадастровой стоимости «в целях выравнивания налоговой нагрузки».

По общему правилу бизнес платит налог на недвижимость, исходя из среднегодовой балансовой стоимости. Начисления по кадастру производятся в тех случаях, когда объект включён в региональный перечень объектов недвижимости. Земельные участки налогом на имущество не облагаются, для них предусмотрен отдельный земельный налог. Кадастровую стоимость, устанавливаемую государством, регулярно пересматривают в соответствии с ситуацией на рынке. Налог на имущество целиком зачисляется в бюджеты регионов.

# 10.10.23 АНСБ. Замминистра - о работе над ТР ЕАЭС «О безопасности стройматериалов и изделий»

Один из важнейших шагов в укреплении защиты рынков России и других стран ЕАЭС от проникновения фальсификата строительной продукции – это завершение разработки и принятие Технического регламента Евразийского экономического союза «О безопасности строительных материалов и изделий».

В настоящее время завершился этап публичного обсуждения документа. Об этом Агентству новостей «Строительный бизнес» рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко:

«На текущий момент проведена масштабная совместная работа на международном уровне над редакцией проекта документа. Значимым этапом в разработке проекта Технического регламента стало завершение публичного обсуждения, итоги которого были подведены на международной конференции в Беларуси. Учитывая заинтересованность всех стран союза в его принятии, мы надеемся ускорить прохождение оставшихся согласительных процедур», - сказал Сергей Музыченко.

Напомним, что разработка проекта Технического регламента ведётся Минстроем России с 2022 года в соответствии с решением Совета Евразийской экономической комиссии (ЕЭК). ФАУ «ФЦС» определён основной организацией, ответственной за процесс подготовки проекта Технического регламента и комплекта документов к нему.

В соответствии с требованиями ЕЭК была создана межгосударственная рабочая группа для разработки Технического регламента, а также обеспечено максимально открытое обсуждение проекта документа. Для этого предусмотрен ряд процедур, а также регулярно проводятся конференции и круглые столы.

Так, в конце сентября 2023 года на 30-й Международной строительной выставке «Будпрагрэсс-2023» в Минске были подведены итоги публичного обсуждения проекта Технического регламента. В мероприятии приняли участие представители органов власти и бизнеса России, Армении, Беларуси, Казахстана и Кыргызстана.

«В настоящее время завершился этап публичного обсуждения, который проходил в течение 60 дней. Всего поступило 468 замечаний и предложений от 21 организации. По итогам публичного обсуждения проект Технического регламента и комплект документов к нему доработаны. Сводка замечаний по итогам проведения МРГ будет направлены в Евразийскую экономическую комиссию для размещения их на официальном сайте», - прокомментировал директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Технический регламент устанавливает обязательные минимально необходимые условия для исполнения и применения требований, обеспечивающих безопасность выпускаемых в обращение на территориях стран-участников ЕАЭС строительных материалов и изделий, а также правила их оценки соответствия. Документ распространяется на процессы производства, хранения, транспортировки, упаковки и процедуру маркировки, связанные с продукцией.

# 11.10.23 АНСБ. Почти 50 млрд рублей направят на расселение аварийного жилья в РФ в 2024-2025 гг.

Около 50 млрд рублей предусмотрено на расселение аварийного жилья в России в 2024 и 2025 годах, заявил в среду глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин.

"Зарезервированы средства на "аварийку", по 25 млрд в 2024 и 2025 годах", — сказал Файзуллин на заседании комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ.

Председатель комитета Сергей Пахомов добавил, что необходимо искать другие походы к расселению аварийного жилья, так как бюджетных средств не хватит. По его словам, на сегодня аварийным признано более 22 млн кв.м жилья.

Напомним, что в действующей программе расселения аварийного жилфонда находятся здания, которые были признаны аварийными до 1 января 2017 года. Она рассчитана до 2024 года. В прошлом году власти запустили новую программу переселения из аварийного жилья. В нее попали дома, признанные непригодными в период с 1 января 2017-го по 1 января 2022 года.

# 12.10.23 За-Строй. Попасть в РНП стало… ещё проще!

По мнению антимонопольного ведомства, «правило пяти дней» не действует в отношении доработанного контракта. Кассация поддержала позицию ФАС

В Московской области подрядная фирма попала в Реестр недобросовестных поставщиков за то, что на 1 день нарушила срок подписания протокола разногласий. Арбитражный суд и апелляционная инстанция встали на сторону подрядчика, но кассационный суд посчитал, что решение было законным.

Как указано в материалах дела № А40-6756/2023, ФГБУ «Центральное жилищно-коммунальное управление» Министерства обороны РФ (по РВСН) разместило извещение о проведении аукциона на поставку в 2023 году краски водоэмульсионной для объектов казарменно-жилищного фонда ЖКС № 6 (город Тейково).

Согласно протоколу проведения торгов определения поставщика (подрядчика исполнителя) от 8 ноября 2022 года, Общество с ограниченной ответственностью ПФК «ЛАКМА» признано победителем было аукциона. Заказчик 10 ноября 2022 года направил проект контракта. Оператором электронной площадки была сформирована карточка контракта, что, в свою очередь, обеспечило возможность заказчику направить в тот же день участнику проект контракта в установленный законом срок.

В соответствии с частью 3 статьи 51 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ, 11 ноября подрядчик опубликовал протокол разногласий. Согласно части 4 статьи 51 указанного закона, 14 ноября 2022 года заказчик обработал протокол разногласий и направил доработанный проект контракта.

И как только часы пробили полночь – то есть, буквально 16 ноября в 0:01 к заявителю на электронную почту пришло уведомление о том, что компания ООО «ПКФ «ЛАКМА» нарушила срок подписания. В тот же день заказчик разместил протокол отказа от заключения контракта, в соответствии с которым участник признан уклонившимся от заключения контракта. После чего ФГБУ направило заявление в УФАС по Московской области по контролю в сфере закупок, требуя включения подрядчика в Реестр недобросовестных поставщиков. Что и было сделано, решением № РНП-43 905/22 о включении сведений о заявителе в РНП.

Не согласившись с таким поворотом событий, Общество обратилось в арбитражный суд. Суд первой инстанции удовлетворил заявление участника. Они исходили из положений статьи 51 всё того же 44-ФЗ, согласно которой у участника есть 5 рабочих дней на подписание контракта.

Однако УФАС, как говорится, пошёл на принцип и подал жалобу вначале в апелляционную инстанцию, а когда и там встали на сторону подрядчика – в кассационную. Где позиция судей оказалась прямо противоположной.

Как было указано в постановлении, в силу части 5 статьи 51 Федерального закона № 44-ФЗ, после размещения заказчиком доработанного с учётом протокола разногласий проекта контракта, участник обязан подписать его не позднее 1-го рабочего дня, следующего за датой такого размещения. Нарушение этого срока является законным основанием для включения победителя закупки в РНП. В итоге решения судов предыдущих инстанций были отмены, а удовлетворении требований компании отказано. Таким образом, можно смело сказать, что просрочка подписания протокола разногласий в один день стоила ООО «ПКФ «ЛАКМА» всего их бизнеса.

По-видимому, заказчик проявил такого рода принципиальность, чтобы наказать поставщика, посмевшего выдвигать свои замечания к контракту, либо выбросить из определённого пула постоянных контрагентов случайно затесавшуюся туда компанию.

Стоит отметить, что участник признан уклонившимся на четвёртый рабочий день с момента первого размещения контракта заказчиком. По общему же правилу, на подписание контракта участнику даётся 5 рабочих дней. Из постановления кассации можно сделать вывод о том, с даты размещения доработанного проекта контракта применяются новые сроки (1 рабочий день), независимо от того, сколько времени прошло от первой публикации проекта.

# 12.10.23 СГ. Больше аж в 11 раз

Продажа казённых объектов принесла в федеральный бюджет доход в размере 1.200.000.000 рублей с начала года

Заместитель руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом Алексей Павлов во время круглого стола в Совете Федерации по теме «Приватизация государственного и муниципального имущества в современных условиях» заявил о таких показателях:

По итогам девяти месяцев доходы от продажи объектов казны составили 1,2 миллиарда рублей.

По словам Алексея Юрьевича, с помощью упрощённого механизма приватизации объектов казны рыночной стоимостью до 100 миллионов рублей Росимуществу удалось нарастить темпы продажи объектов более, чем в два раза. Например, в 2022 году продали 391 объект, а в этом году – уже 856 объектов.

Господин Павлов добавил, что за девять месяцев Росимуществом обеспечено поступление в федеральный бюджет более 16-ти миллиардов рублей от продажи пакетов акций. Это в 11 раз больше показателей, установленных в плане.

# 12.10.23 СГ. ФАС России возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства на рынке арматуры

С августа по октябрь 2023 года цены на арматурную сталь в России выросли на 25%, в то время как другие виды металлоконструкций подорожали в пределах 5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России, специалисты которой регулярно ведут мониторинг цен на строительные материалы.

В пресс-службе рассказали, что на протяжении августа-сентября 2023 года стоимость основного сырья для производства арматуры – лома черных металлов и железорудного сырья оставалась стабильной и не способствовала росту цен на арматуру.

Помимо этого, в ведомство обратились представители Минпромторга России и Минстроя России с информацией о резком росте цен на арматуру. По их данным, группа компаний «Промсорт», занимающая доминирующее положение на рынке, с 1 октября 2023 года повысила цену на арматуру на 20-25%. Указанные сведения подтвердили результаты мониторинга [ФАС России](https://stroygaz.ru/news/infrastructure/fas-raskryla-dorozhnyy-kartel-na-2-6-milliarda/).

«Установленная группой компаний “Промсорт” цена на арматуру превышает сумму необходимых для ее производства и реализации расходов и прибыли. Ведомство возбудило в отношении группы компаний дело о нарушении антимонопольного законодательства. В ходе его рассмотрения будет проведен детальный анализ причин изменения цены на арматуру, в том числе анализ издержек производства и реализации товара», — прокомментировали в пресс-службе, добавив, что в случае установления вины организации грозит оборотный штраф в соответствии КоАП РФ.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/nostroy-prosit-fas-rossii-prinyat-mery-v-svyazi-s-rostom-tsen-na-armaturu/), что Национальное объединение строителей обратилось в ФАС России с просьбой принять меры в связи ростом стоимости на арматурную сталь.

# 11.10.23 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России Ирек Файзуллин принял участие в заседании Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин принял участие в заседании Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ, где обсудили ключевые параметры бюджета на 2024 год, плановые параметры на 2025-2026 годы, а также вопросы расселения аварийного жилья. Заседание прошло под председательством Председателя Комитета Сергея Пахомова.

«Минстрой России является ответственным исполнителем по двум государственным программам — это «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя», а также по комплексной программе «Строительство». Также сегодня завершается трансформация федеральной адресной инвестиционной программы. Реализация всех программ, в первую очередь, направлена на достижение показателей национальных целей, реализацию национальных проектов. Уровень достижения в 2022 году по госпрограмме обеспечения жильем и услугами ЖКХ, по оценке Минэкономразвития, составил 98,33%», — сказал Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в ходе заседания.

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин отметил, что основными факторами изменения уровня финансирования в 2024 году стали общие подходы к формированию бюджета, опережающее финансирование расселения аварийного жилья, ускоренное финансирование проектов благоустройства в рамках конкурса регионов Дальневосточного федерального округа. Кроме того, бюджет 2024 года также учитывает увеличение финансирования социально значимых программ, таких как «льготная ипотека», «семейная ипотека», «дальневосточная ипотека», «IT-ипотека», ипотека в новых регионах РФ под 2% годовых, а также программы по выплате 450 тыс. рублей при рождении 3-го ребенка.

В законопроекте также зарезервированы средства на расселение аварийного жилья на 2025-2026 годы по 25 млрд рублей ежегодно и 312 млрд рублей на модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Всего в рамках Госпрограмм в 2024 г. планируется поддержать проекты строительства с общим объемом ввода жилья не менее 10 млн кв. метров, благоустроить 3 980 территорий, а также увеличить долю граждан, обеспеченных качественной водой, до 88,8%.

В 2024-2026 годах по программе «Развитие Крыма и Севастополя» предусмотрено 322 млрд рублей на строительство автомобильных дорог и железнодорожной инфраструктуры, реконструкцию социальных и коммунальных объектов, берегоукрепление и льготное кредитование участников специальной экономической зоны.

Отдельно сформирована госпрограмма по восстановлению и развитию Донецкой и Луганской Народных Республик, Херсонской и Запорожской областей. Ключевая цель — довести регионы до общероссийского уровня. Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин поблагодарил регионы-шефы за помощь в восстановлении.

В завершение речи глава Минстроя России Ирек Файзуллин попросил Комитет Государственной Думы по строительству и ЖХК поддержать представленные подходы Правительства РФ по бюджету. Глава Комитета Сергей Пахомов отметил совместную работу с Минстроем России и выразил абсолютную поддержку в вопросе формирования бюджета.

На заседании Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин вручил Комитету благодарственное письмо за плодотворное сотрудничество и вклад в развитие отрасли. Министр также поблагодарил за еженедельную совместную работу Госдуму и Совет Федерации.

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

# 06.10.23 ЕРЗ. ЦБ и Госдума: рискованные программы на рынке ипотеки пока победить не удалось

Несмотря на все ужесточения ЦБ, банки продолжают выдавать россиянам рискованные кредиты на покупку квартир в новостройках, [утверждает](https://www.forbes.ru/finansy/497684-neubivaemye-shemy-pocemu-banki-po-preznemu-vydaut-okolonulevuu-ipoteku) Forbes.

Подобные предложения от ведущих кредитных организаций издание обнаружило у каждого из ТОП-20 крупнейших застройщиков.

Россиянам по-прежнему доступен весь ассортимент ипотеки, которую ЦБ считает рискованной: с околонулевыми или низкими ставками, без первоначального взноса или без ежемесячных платежей до окончания строительства, а также ипотека траншами.

Например, у [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/pik-429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&costType=1) ([1-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=231001&developerName=%D0%BF%D0%B8%D0%BA) в ТОП застройщиков РФ) действует спецпредложение [«Ипотека от 1%»](https://www.pik.ru/pages/one-percent?ysclid=lnd24kjwz3663786065). Заемщик может выбрать льготный период, и в первый год ставка составит 1%, а к пятому повысится до 5%.

По этой программе с застройщиком работают [ВТБ](https://www.vtb.ru/), [Альфа-Банк](https://alfabank.ru/), [Банк ДОМ.РФ](https://domrfbank.ru/), [Абсолют Банк](https://absolutbank.ru/). После окончания льготного периода ставка повысится до уровня льготной ипотеки с господдержкой.

[ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-fsk-755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&costType=1) ([4-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=231001&developerName=%D0%93%D0%9A%20%D0%A4%D0%A1%D0%9A) в ТОП застройщиков РФ) вместе с ВТБ предлагают субсидированную ипотеку, где первый год обойдется заемщику всего в 0,01% годовых, а далее ставка поднимется до уровня «Семейной ипотеки» — 5,7%.

У [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-a101-1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&costType=1) ([7-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=231001&developerName=%D0%B0101) в ТОП застройщиков РФ) сразу с несколькими банками действует ряд программ под общим названием [«Легкая ипотека»](https://a101.ru/ipoteka/choices/ipoteka-s-gos-podderzhkoj/?price=5423723&term=25&deposit=30&type=21&category_client=1&ysclid=lnd25ntqbv739241579&offset=6&limit=6).

Совместные программы застройщиков и банков, напоминает Forbes, существуют давно, однако в 2022-м они стали настолько популярными, что по итогам года обеспечили две трети общего объема выдач ипотеки на новостройки.

Чтобы охладить рынок, ЦБ с 1 мая [ввел](https://erzrf.ru/news/s-1-maya-2023-goda-tsb-povyshayet-trebovaniya-po-ipotechnomu-kreditovaniyu-na-pervichnom-rynke?search=%D1%86%D0%B1) надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия в строительстве.

С октября ЦБ вновь [повысил](https://erzrf.ru/news/tsb-povyshayet-makroprudentsialnyye-trebovaniya-po-ipotechnym-kreditam?search=%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%BF%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C) надбавки к коэффициентам риска — по ипотеке с низким первоначальным взносом до 20% и для закредитованных заемщиков.

Кроме того, ЦБ [обязал](https://erzrf.ru/news/tsb-ogranichit-vydachu-ipotechnykh-kreditov-s-ekstremalno-nizkimi-stavkami?search=%D1%86%D0%B1) с 30 мая формировать повышенные резервы на ипотеку, выданную после 15 марта 2023 года, в случае если их полная стоимость существенно ниже рыночного уровня.

Однако это не помогло полностью устранить рискованные программы, поэтому регулятор [готов](http://cbr.ru/press/event/?id=17108) ввести стандарт ипотечного кредитования, который заблокирует существующие схемы на основе следующих принципов:

• кешбэк застройщика не может быть использован как первоначальный взнос по ипотеке;

• кредитор не может получать вознаграждение от застройщика за снижение ставки;

• ДДУ в строительстве будет проверяться на предмет завышения стоимости залога.

Forbes опросил представителей банков, почему они продолжают участвовать в рискованных программах «от застройщика», и ему ответили, что к этому их подталкивает конкуренция за ипотечных заемщиков.

«Таким образом рынком поддерживается спрос и конкурентная борьба за конечного покупателя», — [рассказал](https://www.forbes.ru/finansy/497684-neubivaemye-shemy-pocemu-banki-po-preznemu-vydaut-okolonulevuu-ipoteku) директор департамента розничных рисков [Банка ЗЕНИТ](https://www.zenit.ru/) **Александр Шорников**.

При этом, по его словам, заемщику зачастую сложно оценить реальную стоимость покупки и сравнить имеющиеся условия ипотечных продуктов от разных банков.

«В последние годы застройщики обращают внимание покупателей не столько на стоимость квартиры, сколько на платеж по ипотеке», — пояснила главный аналитик [Совкомбанка](https://sovcombank.ru/) **Наталья Ващелюк**.

Между тем, как правило, за кадром остается комиссия, необходимая для получения низкой ставки, которая и увеличивает цену квартиры.

«Возможно, самый простой и эффективный вариант состоял бы не в ограничении отдельных схем, а в разрешении только стандартных ипотечных кредитов и полном запрете любых их модификаций», — предположила аналитик.

Запрещая использовать различные инструменты со снижением ставки или первоначального взноса, нужно утвердить единую ставку по каждой программе без возможности отклонений в какую-либо сторону, уточнил директор департамента розничных продуктов [Абсолют Банка](https://absolutbank.ru/) **Виталий Костюкевич**.

Управляющий по анализу банковского и финансового рынков [ПСБ](https://www.psbank.ru/) **Дмитрий Грицкевич** добавил, что стандарт должен четко описывать принципы самого процесса кредитования, включая условия досрочного погашения и урегулирования проблемной задолженности.

С тем, что ЦБ должен охладить ипотечный рынок, согласен председатель [Комитета](http://komitet2-12.km.duma.gov.ru/?ysclid=lnd2zqwprh18116057) Госдумы РФ по финансовому рынку **Анатолий Аксаков**. Об этом он [заявил](https://www.pnp.ru/economics/aksakov-ukazal-na-oshelomitelnye-tempy-rosta-ipoteki.html) в пресс-центре «Парламентской газеты»

По его словам, увеличивается количество кредитов без обеспечения со стороны заемщика. «Темпы роста — ошеломительные», поэтому политик убежден, что ЦБ нужно дестимулировать выдачу таких займов.

# 06.10.23 ЕРЗ. Возобновилась выдача «Сельской ипотеки»

О том, что согласование заявок по программе осуществляется в штатном режиме, ТАСС [рассказали](https://tass.ru/ekonomika/18874329?ysclid=lne6fqiru0542821801) в пресс-службе Минсельхоза России.

Этот факт на пленарной сессии форума «Женщины в АПК» на ХХV Российской агропромышленной [выставке](https://russianagroweek.ru/promo/) «Золотая осень» [подтвердила](https://realty.ria.ru/20231005/ipoteka-1900777880.html?ysclid=lne6epyzxf123373449) первый заместитель председателя правления [Россельхозбанка](https://www.rshb.ru/) **Ирина Жачкина**, информирует агентство РИА Недвижимость.

По ее словам, «Сельская ипотека» пользуется популярностью у заемщиков, а спрос на нее растет с каждым годом. «Начиная с весны 2020 года, — [подчеркнула](https://realty.ria.ru/20231005/ipoteka-1900777880.html?ysclid=lne6epyzxf123373449) топ-менеджер банка, — мы помогли улучшить жилищные условия 100 тыс. российских семей, выделив на это более 200 млрд руб.».

Портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/vydacha-selskoy-ipoteki-priostanovlena?search=%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA), что в августе Минсельхоз приостановил выдачу кредитов в рамках «Сельской ипотеки» «в связи с [повышением](https://erzrf.ru/news/tsb-na-vneocherednom-zasedanii-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-12-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки Банка России до 12% и в целях недопущения превышения доведенных лимитов бюджетных обязательств».

В сентябре на правительственном часе в Госдуме министр сельского хозяйства **Дмитрий Патрушев** [заверил](https://mcx.gov.ru/press-service/news/na-pravchase-v-gosdume-dmitriy-patrushev-dolozhil-o-realizatsii-gosprogrammy-apk-i-planakh-razvitiya/) депутатов, что для продолжения реализации механизма совместно с Минфином определены источники дофинансирования, и скоро выдача кредитов возобновится.

Напомним, что программа «Сельская ипотека» действует во всех регионах страны, за исключением Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга.

Максимальная ставка по программе составляет 3% годовых, при этом в приграничных территориях она снижена до 0,1%.

В начале июля Правительство РФ [скорректировало](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-uvelichilo-v-dva-raza-maksimalnyy-razmer-kredita-po-programme-selskaya-ipoteka?search=%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA) параметры программы, увеличив максимальный размер кредита вдвое — с 3 млн руб. до 6 млн руб.

# 09.10.23 ИНТЕРФАКС. Банк России видит ухудшение стандартов ипотечного кредитования

ЦБ РФ может вернуться к обсуждению введения макропруденциальных лимитов по ипотеке на фоне ухудшения стандартов в этом виде кредитования, сообщила директор департамента финансовой стабильности регулятора Елизавета Данилова.

"По макропруденциальным лимитам в ипотеке. Когда мы этот механизм прорабатывали, мы изначально видели, что он может быть использован для ограничения рисков и в необеспеченном кредитовании, и в ипотеке. Как компромисс при обсуждении с другими ведомствами был выбран инструмент пока только в необеспеченном кредитовании. Но вы абсолютно правы, когда говорите, что риски возникают у нас и в ипотеке. Возможно, к этому вопросу стоит вернуться", — сказала она на заседании комитета Госдумы по финрынкам.

"Действительно, в ипотеке мы видим ухудшение стандартов кредитования. Доля кредитов с ПДН 80+ в ипотеке в последнее время была даже больше, чем в необеспеченных кредитах — 40%. Доля кредитов с низким первоначальным взносом, меньше 20%, на первичном рынке, например, 66%. То есть здесь тоже есть основания для мер", — отметила она.

По словам Даниловой, пока регулятор для ограничения рисков использует макропруденциальные надбавки. Так, с 1 октября были введены "практически запретительные надбавки".

"Будем смотреть, как работают наши меры, и, действительно, возможно, стоит продолжить обсуждение с целью расширения наших полномочий, использования более таргетированного инструмента, более сильного, в виде количественных ограничений", — пояснила Данилова.

Ранее глава ЦБ Эльвира Набиуллина [заявила](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/148328/), что Банк России видит признаки перегрева на рынке ипотечного кредитования.

"В ипотеке мы видим признаки перегрева. Ипотека растет темпами, если брать 12 месяцев, 30%. Это высокие темпы. Здесь, конечно, нас беспокоит и качество кредитов, и влияние их на рынке жилья", — сказала Набиуллина.

Как [сообщал](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/148357/) ЦБ, в январе-августе 2023 года российские банки выдали ипотечные кредиты на 4,543 трлн рублей, что на 69,5% больше, чем за аналогичный период 2022 года. Количество предоставленных за восемь месяцев жилищных кредитов увеличилось на 59,8%, до 1 млн 211,6 тыс.

По [данным](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/148528/) экспресс-мониторинга аналитической компании Frank RG, в сентябре ипотека выросла на 12%, до 962,1 млрд рублей (+85% к сентябрю 2022 года), что является рекордным показателем за всю историю наблюдений.

# 07.10.23 Известия iz. В России хотят запустить единую льготную ипотеку на частные дома

В России планируется разработать единую льготную ипотеку на частные дома, об этом сообщил в рамках прошедшего 4 октября форума 100+ TechnoBuild заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс.

По его словам, такая программа должна объединить все форматы частного домостроения. Это строительство поселков девелоперами, когда люди привлекают подрядчиков или когда граждане строят своими руками.

«В рамках такой программы можно сохранить существующие условия субсидирования ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) со ставкой не выше 8% для семей с детьми на срок до 2030 года. Будем выходить с этой инициативой на уровне правительства РФ», — рассказал Ниденс.

По мнению директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева, мера позитивно скажется на развитии рынка ИЖС, привлечет крупных игроков рынка для реализации проектов. Появление новых игроков будет способствовать расширению ассортиментной линейки.

«Мера позитивна, но поскольку рынок ИЖС занимает существенную долю, требуется большее количество мер его поддержки и расширения. Например, необходима помощь в развитии всех видов необходимой инфраструктуры для стройки поселков», — считает исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский.

Когда рынок ИЖС будет на более высоком и качественном уровне информативности — кредиты более доступны, количество предложений будет расширяться, это приведет к оптимизации ценовых предложений, считает он.

28 сентября сообщалось, что лидерами [среди российских регионов по количеству сделок с загородной недвижимостью стали](https://iz.ru/1581145/2023-09-28/nazvany-rossiiskie-regiony-s-naibolshim-sprosom-na-zagorodnuiu-nedvizhimost) Московская область, Чеченская Республика и Ленинградская область.

В Московской области в период с мая по сентябрь было заключено 8,3 тыс. сделок, в Чечне — 6,3 тыс., в Ленинградской области — 3,2 тыс. В пятерку также вошли Башкирия (2,7 тыс.) и Татарстан (2,2 тыс.).

# 10.10.23 ЕРЗ. ЦБ: в августе средняя ставка ипотеки превысила 9% годовых в четырех регионах

В августе 2023 года число регионов России с высокой средней ставкой по жилищным кредитам сократилось до четырех. В июле кредиты со ставкой выше 9% были доступны в восьми регионах, [подсчитали](https://realty.ria.ru/20231006/ipoteka-1900965588.html) в агентстве РИА Недвижимость со ссылкой на данные Банка России.

Соответственно увеличилось число регионов, где средняя ставка ИЖК ниже 7,5% — с восьми до 12.

Самая высокая средняя ставка по ипотеке в августе, по [данным](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) ЦБ РФ, зарегистрирована в Чечне с незначительным ростом за август в 0,01% (10,6% против 10,59% годовых).

В ТОП регионов с самой высокой стоимостью жилищных кредитов входят республики Ингушетия (9,44%), Дагестан (9,26%) и Алтай (9%). Этот рейтинг с ипотекой выше 9% годовых в августе покинули Ненецкий АО, Карачаево-Черкесская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, [Саратовская область](https://realty.ria.ru/location_Saratovskaja_oblast/) и Республика Северная Осетия — Алания.

Тем не менее в этих регионах не отмечено большого снижения процента по ипотеке: значения остались на уровне выше 8,5% годовых. В Кабардино-Балкарской Республике средний процент по ипотеке составил 8,96%, в Саратовской области — 8,92%, в Республике Северная Осетия — Алания — 8,58%, в Карачаево-Черкесской Республике — 8,86%.

Средняя ипотечная ставка выше 8,5% годовых зафиксирована еще в 13 регионах: в Чукотском АО (8,88%), [Омской](https://realty.ria.ru/location_Omskaja_oblast/) (8,84%), [Тамбовской](https://realty.ria.ru/location_Tambovskaja_oblast/)(8,77%) и [Кемеровской (8,7%) областях](https://realty.ria.ru/location_Kemerovskaja_oblast/), Ямало-Ненецком АО (8,67%), Иркутской (8,56%), Оренбургской (8,65%), [Мурманской (8,63%) областях](https://realty.ria.ru/location_Murmanskaja_oblast/), Республике Калмыкия (8,6%), Республике Коми (8,58%), [Самарской](https://realty.ria.ru/location_samarskoe/) (8,54%), Владимирской (8,52%) и Смоленской (8,52%) областях.

Дешевле 7,5% можно было взять ипотечный кредит в Краснодарском (7,48%) и Хабаровском (7,37%) краях, в Республике Адыгея (7,36%), Республике Крым (7,34%), Еврейской АО (7,34%), [Магаданской области](https://realty.ria.ru/location_Magadanskaja_oblast/) (7,21%), в Забайкальском крае (7,04%), Республике Бурятия (6,94%), в Сахалинской (6,86%), Амурской (6,72%) областях, [Приморском крае](https://realty.ria.ru/location_Primorskijj_krajj/) (6,6%) и в Республике Саха (Якутия) (6,24%).

Как ранее [отмечал](https://erzrf.ru/news/tsb_stavka_ipoteki_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_avguste_sostavila_5_92_protsentov_grafiki?regions=%D0%A0%D0%A4&periodFrom=&periodTo=&search=%D0%A6%D0%91:%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B8%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%B2%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B5%20) портал ЕРЗ.РФ, в целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2023 года, средневзвешенная ставка составила 8,04%. По сравнению с августом 2022 года ставка выросла на 1,37 п. п. (с 6,67% до 8,04%), а по сравнению с июлем текущего — опустилась на 0,21 п. п.

# 10.10.23 АНСБ. Правительство РФ ужесточило требования к выдающим ипотеку банкам

Правительство России уточнило требования к банкам и организациям, выдающим ипотеку, говорится в постановлении кабмина.

"Подписано постановление, которое устанавливает более жесткие требования к банкам и организациям, предоставляющим ипотечные займы. Главная цель – обеспечение надежности организаций, которые включаются АО "ДОМ.РФ" в специальный перечень и получают право на выдачу ипотечных займов гражданам", — говорится в документе, который есть в распоряжении у "Интерфакса".

Постановление вступит в силу 1 сентября 2024 году и будет действовать до 1 сентября 2030 года.

Согласно документу, отменяется упрощенный порядок включения в перечень организаций с муниципальным участием. Кроме того, запрещается включение в перечень потребительских кооперативов и микрофинансовых организаций.

Перед тем, как включить организацию в перечень, будут проверяться репутация учредителя, наличие положительного финансового результата, а также отсутствие возбужденных дел о банкротстве.

Помимо этого, документ предусматривает дополнительные основания для лишения банков и организаций права на выдачу жилищных кредитов. Это может быть несоответствие портфеля займов установленным требованиям и несоблюдение порядка проверки платежеспособности заемщиков. Также банк могут лишить права на выдачу ипотеки, если он выдает кредит одному и тому же человеку два раза и более в год.

# 11.10.23 За-Строй. Жёсткость политики ЦБ продолжится…

Банк России на заседании в октябре будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки

Заместитель председателя Центрального Банка РФ Алексей Заботкин рассказал:

На предстоящем заседании мы будем оценивать целесообразность дополнительного повышения ставки, исходя из обновления прогноза, довольно много новых данных ещё поступит до того момента. Предвосхищать решение, наверное, это было бы сейчас неверным.

Банк России приступил к повышению ключевой ставки в июле, тогда она была увеличена на 100 базисных пунктов – до 8,5% годовых. На внеочередном заседании совета директоров 15 августа ЦБ повысил ключевую ставку сразу на 350 базисных пунктов – до 12%. Затем, спустя месяц, 15 сентября, мегарегулятор увеличил ставку ещё на 100 базисных пунктов – до 13%.

По итогам сентябрьского заседания ЦБ заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Банк России по итогам октябрьского заседания совета директоров по ставке опубликует обновлённый среднесрочный макроэкономический прогноз, в котором, в том числе, учтёт бюджетные проектировки на новую «трехлетку» и тарифные решения, заявил господин Заботкин на заседании комитета Госдумы по финансовому рынку.

Он также отметил, что Банку России для возврата инфляции к таргету придётся поддерживать жёсткость денежно-кредитной политики в следующем году. Зампред ЦБ не исключил возможное усиление жёсткости политики:

Надо понимать, что жёсткость денежно-кредитной политики – это соотношение уровня ставки и инфляционных ожиданий. Условно говоря, при снижающихся инфляционных ожиданиях жёсткость денежно-кредитной политики достигается именно за счёт того, что инфляционные ожидания снижаются по отношению к уровню процентной ставки.

# 10.10.23 ИНТЕРФАКС. ЦБ РФ будет оценивать целесообразность повышения ставки на заседании в октябре

Банк России на заседании в октябре будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки, сообщил зампред ЦБ Алексей Заботкин журналистам в Госдуме.

"На предстоящем заседании мы будем оценивать целесообразность дополнительного повышения ставки исходя из обновления прогноза, довольно много новых данных еще поступит до того момента. Предвосхищать (решение — ИФ), наверно, это было бы сейчас неверным", — сказал Заботкин.

Банк России приступил к повышению ключевой ставки в июле, тогда она была увеличена на 100 базисных пунктов (б.п.) — до 8,5% годовых. На внеочередном заседании совета директоров 15 августа ЦБ повысил ключевую ставку сразу на 350 б.п. — до 12%. Затем, спустя месяц, 15 сентября, Банк России увеличил ставку еще на 100 б.п. — до 13%.

По итогам сентябрьского заседания ЦБ заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Банк России по итогам октябрьского заседания совета директоров по ставке опубликует обновленный среднесрочный макроэкономический прогноз, в котором в том числе учтет бюджетные проектировки на новую "трехлетку" и тарифные решения, заявил Заботкин на заседании комитета Госдумы по финансовому рынку.

Он также отметил, что Банку России для возврата инфляции к таргету придется поддерживать жесткость денежно-кредитной политики в следующем году. Зампред ЦБ не исключил возможное усиление жесткости политики.

"Надо понимать, что жесткость денежно-кредитной политики — это соотношение уровня ставки и инфляционных ожиданий. Условно говоря, при снижающихся инфляционных ожиданиях жесткость денежно-кредитной политики достигается именно за счет того, что инфляционные ожидания снижаются по отношению к уровню процентной ставки", — сообщил Заботкин журналистам.

Все самое интересное читайте в нашем [телеграм-канале](https://t.me/interfaxrealty).

# 11.10.23 ЕРЗ. Эксперты: что выгоднее — аренда или ипотека

Снижение доступности ипотеки обернулось ростом спроса на рынке арендного жилья. «Сегодня люди предпочитают снимать квартиру на несколько месяцев или даже лет, — [отмечает](https://www.mk.ru/economics/2023/10/06/ipoteka-v-rossii-stala-dorozhe-arendy.html) «МК», — нежели обременять себя все более неподъемными процентами по ипотечным кредитам».

После увеличения ЦБ ключевой ставки до 13% рыночную, «нельготную» ипотеку теперь дают под 13%—14%. Одновременно, по данным «МК», на 15% — 20% выросла цена аренды жилья в городах-миллионниках.

Весомую роль сыграла и инфляция, от которой стал отставать прежний уровень платежей. Если четыре месяца назад однокомнатные квартиры в Москве предлагались арендаторам в среднем за 42 тыс. руб. в месяц, «двушки» — за 72 тыс. руб., то сейчас за 52 тыс. руб. и 97 тыс. руб. соответственно.

Кроме того, по словам риэлторов, за последний год количество жилья под аренду сократилось более, чем на 50%, что также влияет на цены.

Однако, по мнению издания, аренда на сегодняшний день все-таки выгоднее ипотечного кредита. На фоне общей экономической неопределенности, считают в «МК», у людей нет ответа на вопрос, потянут ли они ипотеку через семь — десять лет, не говоря уже о десяти — пятнадцати годах.

«Тренд однозначно позитивный, правильный. Речь идет о нормализации и балансировке структуры рынка жилищных услуг», — [считает](https://www.mk.ru/economics/2023/10/06/ipoteka-v-rossii-stala-dorozhe-arendy.html) ведущий эксперт [Центра](https://www.cpt.ru/) политических технологий **Никита Масленников**.

Съемное жилье, по его словам, подходит тем, у кого нет возможности обслуживать ипотечный кредит, но кто хочет повысить комфортность своего проживания. Прежде всего это молодежь и трудовые мигранты.

«Осень — традиционно высокий сезон на рынке арендного жилья», — напомнил директор рынков России и СНГ [fäm Properties](https://famproperties.com/) **Валерий Тумин**.

Эксперт назвал студентов, которые активно разбирают квартиры рядом с вузами, особенно в крупных городах, а также тех, кто после сезона отпусков начинает чаще ездить в командировки, и «обратных» релокантов.

Тем не менее Валерий Тумин не расценивает происходящее как преддверие долгосрочного тренда. В дальнейшем, предположил он, спрос и на покупку, и на аренду квартир будет снижаться, а следом скорректируются и цены на жилье.

# 12.10.23 ЕРЗ. Изменения в накопительно-ипотечной системе военнослужащих, поступивших на службу из запаса

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 20.09.2023 [№1530](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309220043) «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. [№655](https://base.garant.ru/12142967/)».

Постановление [№1530](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309220043) уточняет некоторые особенности функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (НИСЖОВ), установленные Постановлением Правительства РФ №655 (Правила).

В измененных Правилах предусматривается, что накопления для жилищного обеспечения военнослужащего будут учитываться на именном накопительном счете участника НИСЖОВ в течение периода, когда он проходил военную службу по контракту и был включен в реестр участников НИСЖОВ, независимо от причин перерывов в военной службе.

Данная норма будет распространяться на военнослужащих, которые на 09.05.2023 уже были включены в реестр участников НИСЖОВ.

Кроме того, Министерство обороны РФ сможет ежегодно направлять в Правительство РФ доклад по итогам функционирования НИСЖОВ не только в бумажном, но и в электронном виде.

Постановление [№1530](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309220043) вступило в силу 30 сентября текущего года.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 09.10.23 За-Строй. НОСТРОЙ просит ФАС России принять меры в связи с ростом цен на арматуру

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) обратилось в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) с просьбой принять меры в связи ростом стоимости на арматурную сталь. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе НОСТРОЙ.

Цена арматуры с начала 2023 года увеличилась в среднем по стране более чем на 57%, а в отдельных городах рост составил более 70%.

«НОСТРОЙ в существующих условиях не видит объективных оснований для такого роста, поэтому мы направили обращение в ФАС России для принятия мер и стабилизации рынка. Отмечу, что в действующих контрактах у подрядных компаний заложена плановая инфляция в размере 5,9% – это существенно ниже показателей, которые бизнес наблюдает в текущей ситуации на строительном рынке», – прокомментировал президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

Он напомнил, что действие механизма пересмотра цены контракта на основании постановления правительства России № 1315 на контракты, заключенные начиная с января 2023 года, не распространяется. Это существенно осложняет ситуацию для строительного бизнеса и реализации контрактов на фоне роста цен на арматуру.

«Мы также фиксируем проблемы с портландцементом, где есть факты нарушения контрактных обязательств по поставкам этого ресурса со стороны производителей. Вместе с тем выросла и его цена. Рост стоимости портландцемента в отдельных городах составляет более 20%. Такая ситуация негативно сказывается на строительном рынке. НОСТРОЙ вместе с Минстроем России, Минпромторгом России и ФАС России участвует в урегулировании ситуации с ценами на строительные материалы. На сегодняшний день все факты роста цен, поступающие от строительных компаний, а также нарушений сроков поставки анализируются регулятором», – сообщил Антон Глушков.

Очередное колебание цен в 2023 году имеет все признаки развития событий с рынком строительных материалов 2021 года. На тот момент спасением для строительного бизнеса было постановление правительства Российской Федерации № 1315. Поэтому, НОСТРОЙ предложил Минстрою России сделать механизм пересмотра цена контракта на основе постановления правительства № 1315 постоянно действующим, тем более он показал свою эффективность.

НОСТРОЙ проводит в 11 крупнейших городах страны еженедельный сбор и анализ информации о ценах на строительные материалы на основании Методики проведения мониторинга цен основных ценообразующих материальных ресурсов (индикативных), утвержденной правительственной комиссией по региональному развитию. Данные мониторинга направляются для обработки и консолидации в Минстрой России и ФАУ «Главгосэкспертиза России».

# 09.10.23 ЗаНоСтрой. Проиграв в трёх судебных инстанциях, башкирская Ассоциация вынуждена выплатить из компфонда своему экс-члену, не вступившему в другую СРО

По мнению суда, Ассоциация Саморегулируемая организация «Региональный строительный союз Республики Башкортостан» (АСРО «РССРБ», СРО-С-096-02122009) обязана выплатить деньги компании, которая причиной для выхода называла вступление в другую СРО, но не сделала этого. С подробностями – наш добровольный эксперт из Уфы.

Общество с ограниченной ответственностью «Легион – 3000» из Тюменской области в 2011 году стало членом АСРО «РССРБ», внеся при вступлении 300.000 рублей в компенсационный фонд саморегулируемой организации. Осенью 2016 года, после принятия Федерального закона № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», ООО «Легион – 3000» направило в АСРО «РССРБ» заявление о прекращении членства в Ассоциации по причине перехода в региональную СРО в области строительства.

Однако компания в иную СРО после подачи этого заявления не вступила. А в феврале 2022 года подало в АСРО «РССРБ» заявление о возврате из компенсационного фонда своего взноса в размере 300.000 рублей. На это заявление СРО ответила отказом по той причине, что после выхода из АСРО «РССРБ» компания не вступила в другую саморегулируемую организацию по месту регистрации, о чём было сказано в её заявлении о добровольном прекращении членства, поданном в башкирскую СРО.

Компания посчитала этот отказ неправомерным и обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением о взыскании денежных средств в размере 300.000 рублей и выиграло дело № А07-17261/22 в суде первой инстанции, о чём ЗаНоСтрой.РФ [подробно рассказывал.](http://zanostroy.ru/news/2023/04/28/2311.html)

Однако история получила продолжение, поскольку саморегулируемая организация не согласилась с вынесенным решением и подала апелляционную жалобу. В ней апеллянт указал, что поскольку заявление о добровольном прекращении членства ООО «Легион – 3000» основано на последующем переходе в саморегулируемую организацию по месту государственной регистрации Общества, то есть в Союз «СРО строителей Тюменской области», а не на прекращении членства ввиду несовпадения субъекта Российской Федерации, в котором зарегистрирована саморегулируемая организация и её член, то оснований для удовлетворения заявления о выплате взноса не имеется.

Анализируя доводы жалобы, суд апелляционной инстанции решил, что, вопреки приведённым аргументам АСРО «РССРБ» является обязанным лицом по возврату денежных средств, уплаченных ООО «Легион – 3000» в компенсационный фонд. При этом компания обратилась в СРО за возвратом взноса в пределах установленного законом срока, и поэтому апелляционный суд поддержал ранее принятое решение по делу.

Но и с этим вердиктом саморегулируемая организация не согласилась, обжаловав его в Арбитражном суде Уральского округа. В жалобе СРО изложила ровно те же аргументы, которые приводила при рассмотрении дела в апелляционной инстанции. Суд округа проверил обстоятельства дела и не нашёл никаких нарушений в ранее принятом решении. Отметив при этом, что частью 14 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ установлена обязанность саморегулируемой организации при соблюдении соответствующих условий возвратить бывшему её члену взнос в компенсационный фонд и наличие требуемой совокупности условий было установлено при рассмотрении дела нижестоящими судами. Поэтому 13 сентября текущего года кассационная инстанция также поддержала ранее вынесенное по делу решение.

И хотя для обжалования этого решения в Верховном Суде РФ отводится два месяца, саморегулируемая организация решила этого не делать. Подтверждением тому является обсуждение вопроса о выплате 300.000 рублей в адрес ООО «Легион – 3000», которое было вынесено на состоявшееся недавно заседание Совета Ассоциации.

На нём выступила президент и председатель Совета Ассоциации Раиса Ходжаева, которая рассказала о мотивированной рекомендации генерального директора СРО об удовлетворении заявления ООО «Легион – 3000» о выплате из компенсационного фонда возмещения вреда в соответствии с пунктом 5.3.3. Положения о КФ ВВ.

Начальник юридического отдела СРО Марат Ахтямов напомнил собравшимся обо всех обстоятельствах дела и огласил мотивированную рекомендацию гендиректора, который рекомендовал Совету Ассоциации принять решение о выплате из компенсационного фонда возмещения вреда 300.000 рублей в пользу ООО «Легион – 3000». Присутствующие десять членов Совета проголосовали за это предложение единогласно.

# 09.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Дробление закупки может быть схемой, чтобы заставить подрядчика работать бесплатно

В Самарской области прокуратура потребовала признать недействительными два контракта на благоустройство, заключённые с единственным поставщиком. По мнению надзорного ведомства, имело место дробление закупки с целью ухода от конкурентных процедур. Апелляционный и кассационный суды признали сделки недействительными, однако не взыскали оплату. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Самары.

Первый заместитель прокурора Самарской области обратился в арбитражный суд с иском к Муниципальному казённому учреждению «Комитет по архитектуре, строительству и транспорту Администрации городского округа Октябрьск Самарской области» и индивидуальному предпринимателю, требуя признать недействительными заключённые 17 декабря 2019 года муниципальные контракты на выполнение мероприятий по благоустройству общественных территорий.

Один контракт включал в себя монтаж площадки с травмобезопасным резиновым покрытием, второй – поставку и монтаж детского игрового комплекса «Навина». Прокуратура потребовала применить последствия недействительности ничтожных сделок, то есть обязать предпринимателя вернуть в бюджет денежные средства, фактически оплаченные по контрактам, на общую сумму 314,66 тысячи рублей.

О том, хочет ли прокуратура, чтобы предприниматель также демонтировал установленные объекты, не сообщается, но, исходя из логики надзорного ведомства, это также следует сделать. Арбитражный суд Самарской области решил, что это будет вполне логичным и законным шагом и своим решением от 8 декабря 2022 года по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/d5bb41e1-800a-457e-a7fb-3568e1994a36) № А55-25724/2022 признал оба договора недействительными, обязав предпринимателя вернуть деньги за выполненную работу.

Однако тому удалось отстоять свои права в суде апелляционной, а затем и кассационной инстанции. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 мая 2023 года решение Арбитражного суда Самарской области изменено, исковые требования удовлетворены частично. Арбитраж решил, что договоры были заключены незаконно, но, поскольку работы выполнены, то деньги возвращаться не должны, а объекты, соответственно, не нужно демонтировать.

Как отмечается в материалах дела, согласно пункту 80 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу пункта 2 статьи 167 ГК РФ, взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное.

При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом. Истец не оспаривал, что ответчик добросовестно выполнил предусмотренные контрактом работы, за соразмерную цену и сдал их заказчику, работы приняты без замечаний, результат работ находится в общественно-полезном использовании.

Кроме того, по смыслу статей 1102, 1107, 1109 ГК РФ соразмерное встречное представление сторон само по себе исключает квалификацию полученного одной из сторон как неосновательное обогащение.

Полученное муниципальным казённым учреждением по оспоренным контрактам порождает необходимость вернуть результат работ, что фактически неисполнимо.

Таким образом, суд указал, что взыскание оплаты позволило бы заказчику извлечь выгоду из своего же недобросовестного поведения. Именно он нарушил закон № 44-ФЗ, однако финансовую ответственность возлагают на подрядчика, который свои обязательства выполнил.

Кроме того, факт дробления закупки не означает, что контрагент осознанно заключал контракты в обход конкурентных процедур. Осведомлённость подрядчика о том, что он выполняет работы по недействительным сделкам, не доказали. Итак, попытки самарских чиновников и прокурорских сотрудников заставить строителей поработать забесплатно, не увенчались успехом. Однако это не означает, что подобная схема не может быть испробована в других регионах и с другими участниками.

# 09.10.23 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсуждали участники семинара НОПРИЗ по вопросам независимой оценки квалификации

На минувшей неделе, 5 октября в Новосибирске состоялся семинар для сотрудников проектно-изыскательских и строительных СРО Сибирского федерального округа «Независимая оценка квалификации (НОК) специалистов в сфере инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования».

Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков.

Собравшиеся обсудили предварительные итоги НОК в регионах Сибири, заострив внимание на проблемных моментах, возникающих в ходе подготовки и проведения экзаменов.

В семинаре от НОПРИЗ приняла участие заместитель руководителя Аппарата Надежда Прокопьева. Провел мероприятие координатор по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко.

По оценке Максима Федорченко, инструмент независимой оценки квалификации играет одну из ключевых функций в реформировании проектно-строительной отрасли. В частности, для повышения эффективности ее деятельности предполагается передать часть полномочий строительного надзора, экспертизы специалистам из национальных реестров – уполномоченным ГАПам и ГИПам. Увеличение их роли предполагает и расширение ответственности, повышение требований к уровню компетенций, который подтверждается посредством НОК. Конечные цели проводимой работы – общее повышение качества готовой проектной документации и увеличение уровня оплаты проектных и изыскательских работ.

Надежда Прокопьева напомнила, что работать над повышением уровня квалификации специалистов следует начиная со школы и заканчивая программами образования в профильных средних и высших учебных заведениях, курсами профессиональной переподготовки и другими формами обучения. Именно в целях обеспечения непрерывности подготовки специалистов в настоящее время на федеральном уровне идёт работа над совмещением и интеграцией процедур НОК и ГИА.

Как подчеркнула Надежда Александровна, переход к независимой оценке квалификации специалистов, сведения о которых включаются в НРС, входит в перечень мероприятий Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. Для проведения НОК создана сеть центров оценки квалификации и экзаменационных центров: суммарно в России их 136, из них на территории Сибирского федерального округа – 10.

Госпожа Прокопьева уточнила, что «обязательных» профстандартов, по которым специалист обязан не реже чем раз в пять лет проходить НОК, в отрасли на сегодняшний день 4. Все они утверждены Минтрудом России в 2022 году и действуют с 1 сентября 2022 года. Это «Специалист по организации инженерных изысканий», «Архитектор», «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования», «Специалист по организации строительства». По всем этим стандартам подготовлены и, при необходимости, уже скорректированы оценочные средства.

По второй, добровольной группе профстандартов – по желанию тоже можно пройти независимую оценку, в том числе при возникновении конкретной необходимости, но это уже не связано с включением в НРС и делается по другим основаниям.

Надежда Прокопьева сообщила о документах, которые сегодня находятся в активной стадии подготовки. Среди них профстандарты на специалистов по обследованию технического состояния МКД, по строительному контролю, на специалистов структур технического заказчика.

Замруководителя Аппарата НОПРИЗ поделилась первыми итогами прохождения независимой оценки. Сделав акцент на важности функций центров оценки квалификаций «на местах», она напомнила о том, что эти центры не «последняя инстанция»: выдаваемые ими результаты НОК обязательно верифицируются Советом по профессиональным квалификациям.

Надежда Александровна указала на недочёты и нарушения, выявляемые в ходе подготовки НОК. В их числе несоответствие документа о высшем образовании перечню направлений подготовки в области строительства, недостаточный трудовой стаж, ненадлежащим образом заверенные документы соискателя и другие.

Среди ошибок и нарушений, допускаемых ЦОКами на этапе независимой оценки квалификации, – использование соискателями справочной информации и электронных устройств; отсутствие экспертов ЦОК в кадре с внешних видеокамер либо полное отсутствие видеозаписей, прецеденты сдачи экзаменов через удаленное подключение к компьютеру соискателя другим лицом.

Наконец, препятствием на пути к успешному прохождению НОК способны стать нарушения, выявляемые при передаче результатов НОК на проверку и утверждение в СПК. Это, в частности, затягивание сроков более, чем на 7 дней, отсутствие подписей экспертов на протоколе, подмена соискателя, предъявление чужого портфолио и поддельных трудовых книжек.

Госпожа Прокопьева рекомендовала присутствующим пройти опрос по определению новых профессий на сайте ФГБУ «ВНИИ Труда» (возможно, результаты этого опроса станут стимулом для создания новых специализаций и разработки соответствующих профессиональных стандартов) и ответила на вопросы участников. Вопросы касались в основном недоработок в схеме ведения реестров ЦОКов и экзаменационных центров.

Директор СРО «Ассоциация проектировщиков Кузбасса» Татьяна Квашнина поблагодарила НОПРИЗ за инициативу разработки необязательных, но важных профстандартов (на специалистов по техническому обследованию и прочее), предположив, что их число полезно будет расширить дополнив, к примеру, специалистом по проектированию тонкостенных витражей.

В ходе семинара обсудили и другие предложения – в частности, идею организовать «конкурс портфолио».

Все озвученные на семинаре предложения были зафиксированы для рассмотрения и дальнейшей проработки на уровне НОПРИЗ.

# 09.10.23 АНСБ. НОСТРОЙ и ЕСТП займутся цифровизацией строительных закупок

Единая система торговых процедур (ООО «ЕСТП») вошла в Перечень российского программного обеспечения для субъектов градостроительной деятельности, утвержденный Минстроем России. Это может быть использовано при формировании системы электронных строительных закупок, ставшей предметом соглашения о сотрудничестве между Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) и ООО «ЕСТП».

Речь идет о программном обеспечении «Электронная торговая площадка ЕСТП», которое является полноценной отечественной разработкой, замещающей иностранный аналог. Система решает вопрос с автоматизацией проведения закупок в электронном виде, а также позволяет заключать договоры, управлять контрагентами и проводить процедуру согласования в режиме онлайн. Для строительного блока дополнительно реализован сервис структурированных закупок из смет/расчетных ведомостей. На этапе разработки находится сервис автоматизации формирования КС-2.

Напомним, что между НОСТРОЙ и ООО «ЕСТП» на ХХII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в области строительства 20 апреля 2023 года было заключено соглашение о взаимодействии. Стороны подтвердили заинтересованность в совместном и согласованном взаимодействии в сфере цифровизации строительных закупок. НОСТРОЙ и ООО «ЕСТП» в рамках соглашения вместе будут участвовать в формировании системы строительных закупок, основанной на принципах открытой конкуренции и инновационных технологических решениях; содействовать в продвижении и реализации уникальных информационных проектов; формировать устойчивую среду с высокой степенью конкуренции при осуществлении закупок; повышать уровень прозрачности и конкуренции в вопросах проведения закупок, проверки участников закупок.

# 10.10.23 ЗаНоСтрой. Пропавший подрядчик обернулся для бурятской СРО субсидиарной ответственностью по статье 60.1 ГрК РФ

Суд обязал Саморегулируемую организацию Региональная ассоциация «Строители ТПП РБ» (СРО РА «Строители ТПП РБ», СРО-С-279-31032017) погасить задолженность члена СРО перед Фондом капитального ремонта. С подробностями – наш добровольный эксперт из Улан-Удэ\*.

Весной 2020 года по результатам проведения конкурентных процедур Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Строй» в качестве подрядчика заключило с Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» два договора на выполнение работ. Однако должным образом свои обязательства по заключённым контрактам подрядчик не выполнил.

Поэтому весной 2022 года ФКР подал в Арбитражный суд Республики Бурятия иск к ООО «Инвест-Строй» о взыскании пени в размере 516.654 рубля 77 копеек по этим двум договорам и выиграл дело № А10-2388/2022. Однако суд удовлетворил иск лишь частично, незначительно снизив размер пени до величины 516.384 рубля 92 копейки.

В добровольном порядке подрядчик решение суда не выполнил, и поэтому в сентябре 2022 года для принудительного исполнения этого решения Арбитражным судом Республики Бурятия был выдан исполнительный лист. Однако уже к февралю 2023 года исполнительное производство было прекращено в связи с тем, что приставы не смогли установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей. Исполнительный лист был возвращён взыскателю.

Поскольку задолженность ООО «Инвест-Строй» не была погашена, то в мае 2023 года ФКР обратился с претензией о выплате средств к СРО «Строители ТПП РБ», в которой состоял подрядчик на момент заключения спорного договора. Но саморегулируемая организация оставила эту претензию без ответа.

Поэтому летом 2023 года Фонд капитального ремонта подал в Арбитражный суд Республики Бурятия иск к СРО «Строители ТПП РБ» о взыскании начисленных подрядчику пеней в размере 516.384 рубля 92 копейки в порядке субсидиарной ответственности. Изучив материалы дела № А10-4741/2023, суд указал, что, в соответствии со статьёй 60.1 ГрК РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, заключённым с региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, СРО несёт субсидиарную ответственность в пределах одной четвёртой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. У СРО «Строители ТПП РБ» создан компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, размер которого на 30 марта 2023 года составлял 291.161.499 рублей 81 копейка. Поэтому сумма исковых требований не превышает ограничительного размера ответственности саморегулируемой организации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 399 Гражданского кодекса РФ, требование к лицу, несущему субсидиарную ответственность, может быть предъявлено, если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование. Поскольку в данном деле основной должник не погасил требование кредитора, то в силу статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ это должно сделать лицо, несущее субсидиарную ответственность по обязательствам должника.

Суд отклонил заявленный саморегулируемой организацией довод о том, что основания для её привлечения к субсидиарной ответственности отсутствуют, поскольку этот довод основан на неверном толковании норм права. И решил исковые требования ФКР удовлетворить, взыскав с саморегулируемой организации Региональная ассоциация «Строители ТПП РБ» в пользу «Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» в порядке субсидиарной ответственности денежные средства в размере 516.384 рубля 92 копейки.

# 11.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Ростехнадзор отменил ряд приказов, регулирующих применение исполнительной документации

Министерство юстиции РФ на днях зарегистрировало приказ Ростехнадзора от 23 августа 2023 года № 306 «О признании утратившими силу некоторых приказов Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, регламентирующих состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства». Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Как отмечается в документе, в целях приведения нормативной правовой базы Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору в соответствие с частью 1.5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ и подпунктом «б» пункта 2 постановления Правительства России от 1 декабря 2021 года № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 года № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», будут признаны утратившими силу ряд приказов Ростехнадзора. А именно:

1. Приказ от 26 декабря 2006 года № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (зарегистрирован Министерством юстиции РФ 6 марта 2007 года, регистрационный № 9050).

2. Приказ от 12 января 2007 года № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учёта выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» (зарегистрирован Министерством юстиции РФ 6 марта 2007 года, регистрационный № 9051).

3. Приказ от 26 октября 2015 года № 428 «О внесении изменений в Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждённые приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 года № 1128» (зарегистрирован Министерством юстиции РФ 18 февраля 2016 года, регистрационный № 41138).

4. Приказ от 9 ноября 2017 года № 470 «О внесении изменений в Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждённые приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 года № 1128» (зарегистрирован Министерством юстиции РФ 15 февраля 2018 года, регистрационный № 50053).

# 11.10.23 НОСТРОЙ Новости. Арбитражный суд подтвердил обоснованность отказа АО «СОГАЗ» во взыскании с СРО денежных средств в порядке суброгации на основании статьи 60.1 ГрК РФ

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 10.10.2023 по делу № А45-24655/2022 (резолютивная часть) оставил без изменения решение Арбитражного суда Новосибирской области от 20.02.2023 и постановление 7ААС от 18.05.2023 по делу № А45-24655/2022, которыми отказано в удовлетворении иска АО «СОГАЗ» к АСОНО о взыскании 47 454 203,78 руб. в порядке суброгации на основании статьи 60.1 ГрК РФ.

Напомним, что в качестве обоснования искового требования АО «СОГАЗ» указан факт выплаты страхового возмещения в пользу АО КБ «РУСНАРБАРК» в связи с ненадлежащим исполнением членом АСОНО своих обязательств, обеспеченных банковской гарантией. При этом банковская гарантия АО КБ «РУСНАРБАРК» предоставлена члену АСОНО в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из государственного контракта, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договоров.

В рамках указанного дела НОСТРОЙ принимал участие в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

# 12.10.23 ЗаНоСтрой. Поторопившись обратиться в суд, заказчик не смог взыскать с проектной СРО неустойку и штраф в рамках субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК

Иск к столичной Саморегулируемой организации Союз проектных организаций «ПроЭк» (СРО Союз «ПроЭк», СРО-П-185-16052013) был судом отвергнут, поскольку истец не исчерпал возможности взыскать штрафные санкции с подрядчика. С подробностями – наш добровольный московский эксперт.

Летом 2019 года Общество с ограниченной ответственностью «Альфа» в качестве проектировщика заключило с Управлением капитального строительства города Сочи договор на выполнение проектных работ для капитального ремонта сельского Дома культуры в посёлке Шхафит. Но проектная организация свои обязательства в оговоренный контрактом срок не выполнила.

Поэтому в ноябре того же года заказчик отправил проектировщику претензию с требованием оплатить неустойку, а также рассмотреть вопрос о предоставлении повторного обеспечения исполнения обязательств по договору. В ответ проектировщик обещал выполнить все работы к 26 декабря 2019 года, с начислением неустойки был согласен и просил учесть её при расчёте за выполненные работы.

Однако вскоре заказчик принял решение расторгнуть договор в одностороннем порядке. После чего отправил ООО «Альфа» требование об оплате штрафа. Поскольку в добровольном порядке компания это требование не выполнила, то заказчик обратился с иском в Арбитражный суд Краснодарского края и выиграл дело № А32-6509/2020 о взыскании штрафа в размере 81.000 рублей.

А в рамках дела № А32-61181/2019 тот же суд обязал проектировщика выплатить неустойку по этому контракту в размере 31.185 рублей. Для взыскания этой суммы 2 июля 2020 года был выдан исполнительный лист.

Но в разумный срок УКС города Сочи не получило от ООО «Альфа» взысканных судом средств. Поскольку на момент заключения спорных контрактов компания являлась членом Союза проектных организаций «ПроЭк», то в ноябре 2022 года Управление капитального строительства направило в СРО претензию об оплате неустойки. Ответным письмом саморегулируемая организация отказала казённому учреждению в оплате этой суммы.

Поэтому весной 2023 года УКС города Сочи обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к саморегулируемой организации о взыскании с неё неустойки 31.185 рублей и штрафа 81.000 рублей. В своём отзыве на иск СРО возражала против удовлетворения заявленных требований, поскольку не видела оснований для привлечения её к субсидиарной ответственности.

Изучив материалы дела № А40-48287/23-62-383, суд указал, что, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договору подряда на подготовку проектной документации, заключённым с региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, субсидиарную ответственность несёт саморегулируемая организация в пределах одной четвертой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Сумма долга ООО «Альфа» перед Управлением капитального строительства города Сочи в рамках данного спора установлена решениями Арбитражного суда Краснодарского края, вступившими ранее в законную силу. Однако в материалах дела отсутствуют сведения об исполнительных производствах, как и доказательства того, что исполнительные листы предъявлялись к исполнению.

При этом на момент рассмотрения спора ООО «Альфа» являлось действующим юридическим лицом. А значит, нет препятствий к тому, чтобы УКС взыскала задолженность непосредственно с проектировщика как стороны договора.

Суд также отметил, что истцом не представлены доказательства невозможности использовать один из способов обеспечения обязательств, предусмотренных муниципальным контрактом: банковской гарантии, либо обеспечительного платежа. Поэтому суд пришёл к выводу, что обстоятельства, необходимые для привлечения саморегулируемой организации к субсидиарной ответственности, материалами дела не доказаны. И, в связи с этим, отказал Управлению капитального строительства в удовлетворении исковых требований.

# 12.10.23 ЗаНоСтрой. Подмосковная СРО проиграла иск, настаивая в суде на почерковедческой экспертизе подписи руководителя компании

На заявлении в Ассоциацию работодателей «Саморегулируемая организация «Объединение строительных и монтажных организаций «Стройкорпорация» (Ассоциация СРО «Стройкорпорация», СРО-С-130-21122009) стояла оригинальная подпись генерального директора, о чём он сам заявил в судебном заседании. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Пушкино.

Летом 2010 года Общество с ограниченной ответственностью НПО «ЭкоВодИнжиниринг» вступило в члены Ассоциация СРО «Стройкорпорация», внеся при вступлении в компенсационный фонд СРО сумму в 300.000 рублей. Впоследствии Общество было исключено из числа членов Ассоциации в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 5 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» на основании добровольного волеизъявления.

После прекращения членства в Ассоциации в члены иной СРО компания не вступала. А летом 2022 года Общество обратилось в саморегулируемую организацию с заявлением о возврате средств, внесённых в компенсационный фонд СРО. В своём заявлении компания ссылалась на пункт 14 статьи 3.3 указанного 191-ФЗ.

Однако саморегулируемая организация отказалась возвращать компании её взнос в КФ. При этом Ассоциация не оспаривала наличие оснований для возвращения ранее внесённого взноса, но отказалась возвращать средства, поскольку заявление от имени компании было подано без подписи соответствующего должностного лица, согласно части 14 статьи 3.3 всё того же 191-ФЗ.

Считая этот отказ незаконным, ООО НПО «ЭкоВодИнжиниринг» подало в Арбитражный суд Московской области иск к Ассоциации СРО «Стройкорпорация» о признании незаконным отказа и взыскании взноса, внесённого в её компенсационный фонд. Изучив материалы дела № А41-97014/22, суд установил, что заявление компании о возврате средств, внесённых в КФ, было подписано уполномоченным лицом, а именно генеральным директором Общества Александром Захаровым. Также к заявлению был приложен документ, подтверждающий полномочия единоличного исполнительного органа Общества.

Отдельно суд подчеркнул, что положения пункта 14 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ не содержат в себе обязанности подачи нотариально удостоверенного заявления о возврате внесённых взносов в компфонд саморегулируемой организации. В связи с этим предусмотренное «Порядком возврата взноса в компенсационный фонд Ассоциации СРО «Стройкорпорация» требование о необходимости нотариального удостоверения заявления о возврате внесённого взноса в КФ противоречат действующему законодательству и создают для третьих лиц избыточное бремя для обращения с соответствующим заявлением, а потому не подлежат применению к спорным правоотношениям.

Саморегулируемая организация заявила довод о том, что она лишена возможности достоверно установить факт подписания заявления уполномоченным лицом, то есть генеральным директором Общества. И поэтому просила суд вызвать в судебное заседание Александра Захарова, а также назначить по делу почерковедческую экспертизу.

Своим определением суд признал явку в судебное заседание генерального директора обязательно. Александр Павлович в порядке статьи 88 Арбитражного процессуального кодекса РФ подтвердил суду, что подпись на заявлении о возврате внесённых взносов в компенсационный фонд выполнена лично им, Захаровым А. П., и он в полном объёме исковые требования поддерживает.

В обоснование своих требований Общество представило суду платёжное поручение, подтверждающее перечисление 300.000 рублей в компенсационный фонд саморегулируемой организации. Ответчик же, вопреки положениям статьи 65 АПК РФ, не представил в материалы дела доказательств, свидетельствующих об исполнении обязанности по перечислению Обществу внесённого взноса в КФ Ассоциации в размере 300.000 рублей.

В этой ситуации суд решил иск удовлетворить и взыскать с Ассоциации СРО «Стройкорпорация» в пользу ООО НПО «ЭкоВодИнжиниринг» 300.000 рублей.

# 12.10.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ провёл в Татарстане круглый стол по независимой оценке квалификации в строительстве и другим актуальным вопросам

Вчера, 11 октября недалеко от столицы Татарстана в городе Болгар состоялся круглый стол Национального объединения строителей, посвящённый независимой оценке квалификации в строительстве. Модератором мероприятия выступила координатор НОСТРОЙ по Приволжскому федеральному округу Любовь Аристова. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

В работе круглого стола от НОСТРОЙ также приняли участие его вице-президенты Антон Мороз и Александр Ишин (по ВКС), заместитель руководителя Аппарата Павел Малахов и руководители подразделений.

Антон Мороз, открывая круглый стол, выступил с приветствием от президента НОСТРОЙ Антона Глушкова и от себя лично, а Александр Ишин поделился тем, как обстоят дела с независимой оценкой квалификации в строительстве в ПФО. Он отметил, что в Приволжье с этим всё отлично: здесь работает 9 ЦОКов и 29 экзаменационных центров, а процент сдачи экзаменов составляет порядка 87%.

Вопросы ведения Национального реестра специалистов осветила директор департамента реестра НОСТРОЙ Галина Бендрышева, а генеральный директор саморегулируемой организации «Ассоциация строителей Мордовии» Анна Петрова доложила о предложениях рабочей группы ПФО по вопросам ведения НРС, которую она возглавляет. В частности, предлагается выйти в Минстрой России с инициативой о внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 апреля 2022 года № 286/пр.

Об ответственности саморегулируемых организаций при возмещении вреда и ущерба, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств рассказала директор правового департамента НОСТРОЙ Виктория Панарина. Она подробно остановилась на изменениях статьи 60 ГрК РФ, внесённых Федеральным законом от 10 июля 2023 года № 305-ФЗ, которые предусматривают субсидиарную ответственность СРО при возмещении вреда собственнику здания, сооружения, а также осветила судебную практику привлечения саморегулируемых организаций к субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК РФ, отметив, что в ней отсутствует единый подход по многим вопросам имущественной ответственности СРО.

Также в обсуждении по последнему вопросу принимал участие заместитель председателя комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Анатолий Кузнецов.

Мероприятие прошло в формате открытого диалога с представителями СРО Приволжья, в ходе которого руководство НОСТРОЙ подробно ответило на все интересующие участников вопросы.

# 13.10.23 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсудили участники Окружной конференции строительных СРО Приволжья

Вчера, 12 октября в городе Болгар Республики Татарстан под председательством координатора Национального объединения строителей по Приволжскому федеральному округу Любови Аристовой состоялась Окружная конференция членов НОСТРОЙ, зарегистрированных на территории ПФО. В работе Окружной конференции приняли участие 28 из 33-х представителей СРО округа. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

В состав президиума от Нацобъединения также вошли его вице-президент Антон Мороз, заместитель руководителя Аппарата Павел Малахов, директор по развитию – руководитель Проектного офиса Елена Парикова.

Открыл Окружную конференцию Антон Мороз, который от лица Совета и президента НОСТРОЙ, а также от себя лично поздравил генерального директора СРО «Самарская гильдия строителей» Григория Дворцова с 75-летием и вручил ему высшую награду НОСТРОЙ – Почётный знак «За вклад в развитие строительной отрасли».

Затем Елена Парикова рассказала о деятельности образовательного Консорциума среднего профессионального образования в сфере строительства, сообщив, что в ПФО количество его участников достигло рекордных 28-ми из 61-го по всем округам, а также об участии строительных компаний в реализации проекта «Профессионалитет». В частности, она перечислила плюсы и минусы взаимодействия работодателей с ссузами, уделила внимание проблемам и перспективам строительного образования, констатировав, что процент трудоустройства по полученной профессии составляет всего 49,3% (число выпускников СПО в 2022 году – 46,5 тысячи человек).

Что касается «Профессионалитета», то госпожа Парикова выделила Приволжский федеральный округ как один из лидеров в реализации проекта. На 2024 год здесь отобрано два колледжа: Строительно-энергетический колледж имени П. Мачнева и Пензенский колледж архитектуры и строительства, в которых работодатели объединились для реализации проекта.

О результатах обеспечения саморегулируемыми организациями контроля генеральных подрядчиков, осуществляющих работы в рамках программ на строительство и капитальный ремонт объектов образования в регионах, в рамках совместного проекта с партией «Единая Россия» и комитетом Госдумы по строительству и ЖКХ доложил Павел Малахов. Он подвёл промежуточные итоги данной работы в ПФО и рассказал о проблемах, с которыми сталкивается здесь строительное сообщество. Что касается нового строительства, то здесь, как констатировал господин Малахов, ситуация сложнее, поэтому она находится на особом контроле СРО.

Также выступающий рассказал, как реализуется переход на ресурсно-индексный метод в российских субъектах, уделив особое внимание положению дел в Приволжском федеральном округе. Он подробно остановился на ряде направлений, которыми занимается НОСТРОЙ в этой части. Первое – это пересчет оплаты труда рабочих I разряда. Павел Васильевич напомнил, что НОСТРОЙ три года назад вышел к Главгосэкспертизе с инициативой о том, чтобы расчёт зарплаты происходил не на основании той информации, которую предоставляют органы статистики, а на основании документов, которые предоставляют членские организации СРО по фактической выгрузке заработных плат из 1С. Таким образом, на сегодняшний день расчёт уровня зарплат можно производить двойным способом.

По второму, предложенному НОСТРОЙ пути, пошли 11 пилотных субъектов РФ, и лидером в ПФО стала Ульяновская область, где рост утверждённой оплаты труда рабочих в 2022 году составил 24,6%. Второе – это участие СРО в наполнении ФГИС ЦС, которое важно при переходе на ресурсно-индексный метод (РИМ). По словам Павла Малахова, основная цель перехода на РИМ – это объективная стоимость строительных ресурсов, которую нужно привести к факту и максимально этим пользоваться. Поэтому НОСТРОЙ и СРО и подключились к данной работе. В результате показатель по номенклатуре ценообразующих строительных ресурсов среди регионов ПФО, перешедших на РИМ, в III квартале 2023 года в Нижегородской области составил 27,8%, в Республике Башкортостан – 20% и в Чувашской Республике – 18,3%.

Возглавляющая Рабочую группу ПФО по вопросам ведения НРС, генеральный директор саморегулируемой организации «Ассоциация строителей Мордовии» Анна Петрова доложила по вопросу о внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 апреля 2022 года № 286/пр. В частности, речь идёт о том, чтобы изложить пункт 3 Приложения № 4 к данному Приказу в следующей редакции: *«п. 3. Наличие в отношении физического лица решений об исключении сведений о нём из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национального реестра специалистов в области строительства в случаях, предусмотренных пунктами 7, 8 и 10 – 13 перечня случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национального реестра специалистов в области строительства, содержащегося в приложении № 5 к настоящему Приказу (далее – Перечень случаев), принятых за период не более чем два года, предшествующих дате подачи заявления, указанного в части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации».* Данное предложение было единогласно поддержано Окружной конференцией.

Также был принят к сведению доклад об использовании Каталога российских аналогов строительной продукции в качестве возможности импортозамещения в отрасли.

Далее госпожа Аристова доложила о проведении конкурса профессионального мастерства «Строймастер». Она рассказала, что конкурс прошел в 9-ти из 14-ти регионов Приволжского федерального округа. В трёх субъектах проведены состязания в категории «Студенческая лига». Также координатор НОСТРОЙ по ПФО предложила проводить региональные этапы конкурса совместно с софинансированием региональных минстроев. Окружная конференция поддержала её инициативу.

В завершение Любовь Савельевна зачитала собравшимся письмо председателя комитета НОСТРОЙ по промышленному строительству Вячеслава Шаляхина с просьбой предоставить информацию о строительных и проектных организациях ПФО, которые могли бы войти в Перечень строительных и проектных организаций, специализирующихся на строительстве промышленных объектов. Решение о создании такого перечня было принято в рамках недавно прошедшего в Екатеринбурге Всероссийского международного Форума о развитии промышленного строительства и проектирования Industrial construction/Industrial design (ICID Forum – 2023). Координатор и Окружная конференция ПФО поддержали создание перечня, который позволит заказчикам, строящим промышленные объекты, быстрее находить потенциальных подрядчиков по регионам и направлениям, и выразили готовность принять участие в таком эксперименте.

# РАЗНОЕ

# 09.10.23 АНСБ. Один из крупнейших производителей сортового проката в России снизил цены на арматуру

"Промсорт", один из крупнейших производителей сортового проката в России, снизил цены на арматуру после совещания с Федеральной антимонопольной службой (ФАС), сообщили в пресс-службе компании.

"Компания "Промсорт", один из крупнейших в России производителей сортового проката, снизила цены на арматуру по прейскуранту после совещаний с профильными ведомствами и ФАС", - говорится в сообщении компании.

Согласно заявлению представителей "Промсорта", компания достигла соглашения, согласно которому государственные стройки будут обеспечены необходимыми объемами арматуры по фиксированным ценам. "Предложения компании по спецценам для госстроек уже направлены в Минпромторг", - заявила компания.

Также в "Промсорте" уточнили, что рост цен на арматуру, наблюдавшийся с начала года, был вызван ростом себестоимости ее производства на 50%.

Замглавы Минпромторга РФ Виктор Евтухов в конце сентября заявил, что министерство направило запрос в ФАС с целью выдачи производителям арматуры предписания "о допустимом рыночном поведении". Он также отметил, что необоснованный рост цен на арматуру был вызван "субъективным решением отдельных участников рынка, консолидировавших 35% объема производства всей арматуры в России и до 80% объемов ее производства в Центральном федеральном округе после покупки заводов НЛМК".

В начале октября глава ФАС Максим Шаскольский рассказал журналистам, что служба оценивает обоснованность повышения цен на арматуру и анализирует рынок данной продукции на наличие конкуренции между производителями.

"Новолипецкий металлургический комбинат" (НЛМК) в начале сентября продал свои сортовые заводы в Калужской области и на Урале структурам, связанным с владельцем ПМХ Евгением Зубицким. По данным ЕГРЮЛ, предприятия "НЛМК-Калуга" и "Вторчермет НЛМК" 6 сентября перешли во владение структуре владельца "Промышленно-металлургического холдинга" (ПМХ) Евгения Зубицкого - "Промсорт".

# 09.10.23 За-Строй. Стены душат

Российские риэлторы предлагают законодательно ограничить неприятный тренд на миниатюризацию квартир в новостройках

В частности, об этом заявил член Российской гильдии риэлторов, эксперт рынка недвижимости Константин Барсуков. По его словам, застройщики будут и дальше уменьшать размер квартир, чтобы скрыть рост цен и поддержать падающий спрос. Он призвал ограничивать такое поведение на рынке.

Стоит отметить, что официальная статистика Росстата версию о мельчании квартир, вроде бы, не подтверждает, более того, если верить данным главного статистического ведомства страны, средняя площадь жилья во введённых новостройках последние несколько лет, напротив, идёт в рост! Однако в этом есть изрядная доля лукавства. Дело в том, что отечественная статистика бодро сваливает в одну кучу и МКД, и ИЖС. Вот и получается, что коттеджные посёлки и замки состоятельных россиян формируют благостную картину на фоне сжимающихся клетушек для простонародья. Собственно, примерно так же, как и со средней зарплатой.

А вот если роскошные коттеджи отминусовать, то тренды выглядят уже не столь благостно. С 2009-го по 2021-й среднестатистическая российская квартира во введённых новостройках-многоэтажках сократилась на 11,4 квадратного метра, а в российской столице – на 24,2 «квадрата».

Это же подтверждают и коммерсанты, которые ведут свою аналитику. Например, управляющий директор агентства недвижимости «БОН ТОН» Валерия Цветкова привела такие данные: в 2022-ом в Москве продолжается снижение средней площади квартир и апартаментов. За год больше всего она снизилась в премиум-классе – на 12%, со 108-ми до 95-ти квадратных метров. В массовом сегменте – на 9%, с 48-ми до 44-х «квадратов», в бизнес-классе – на 5%, с 68-ми до 64-х «квадратов».

А по данным компании «Метриум», с сентября 2021 года по сентябрь 2022-го средняя площадь квартир и апартаментов в московских новостройках уменьшилась на 4,3 «квадрата». В общем, тесниться в столичных теремках приходится всем – и тем, кто побогаче, и тем, кто победнее. К тому же, в полку тех, кто победнее, прибывает.

По данным Росстата, если в 2000 году на однушки приходилось лишь 20% от нового жилья, то в 2009-м – 33%, а в 2020-м (дальше у Росстата расчётов нет) – 43%. То есть примерно половина сдаваемых квартир – это однокомнатные квартирки! Если учесть, что покупаются они зачастую на маткапитал, с ипотекой, то есть на семью из 3-4-х человек, то картина получается не слишком весёлой. И это Росстат ещё ничего не говорит про модные студии, площадь которых может быть меньше, чем у самой тесной квартиры в хрущёвке. Обычно она варьируется вокруг 20-ти квадратных метров. Одинокому человеку, в принципе, достаточно, но для семьи уже катастрофически мало.

Другая неприятная тенденция – застройщики продолжают «гонки по вертикали». Средняя этажность московских новостроек растёт на 1-2 этажа каждый год. Если ещё в середине 2018-го показатель этажности был на уровне 22-х этажей, то в 2022-ом приблизился к 25-ти. А проблемы строительства транспортной и социальной инфраструктуры (а точнее – её отсутствия) вокруг таких «человейников» уже давно стали притчей во языцех. В итоге имеем то, что имеем – девелоперы строят либо сверхдорогие качественные дома для сильных мира сего, либо чудовищные гетто для городской бедноты, которые через несколько лет превращаются в полукриминальные депрессивные окраины мегаполисов.

По мнению экспертов, если не вмешается власть, то застройщики и дальше будут уменьшать площадь квартир, пока средняя квартира в стране не сравняется по размеру с большой собачьей будкой. Как говорит господин Барсуков:

В бизнес-классе по площадям стараются делать квартиры большие, так как у людей деньги есть. Если мы говорим про массовый сегмент, то есть, эконом и чуть выше, там снижение площадей. В Москве больше 50-ти процентов приходится на массовый сегмент. Уменьшение площадей – это некая особенность крупных городов.

При этом он отмечает, что одним из главных мотивов для строительного бизнеса стало стремление скрыть рост цены, уменьшая площадь. В связи с этим он призвал государство ограничивать застройщиков, потому что сами они от идеи уменьшать квартиры не откажутся.

# 09.10.23 СГ. Строители, промышленники и проектировщики заявили правительству об ускорении, господдержке и излишних проверках

Строители, промышленники и проектировщики направили в правительство России 60 предложений об ускорении строительства. Об этом «Стройгазете» сообщили представители форума ICID – 2023. Напомним, что Президент России поручил Правительству нарастить темпы промышленного строительства. Согласно «дорожной карте» правительства РФ о совершенствовании правил промстроительства, к 2030 году сроки строительства должны сократиться на 40%, затраты на 20%.

Обращение в Правительство России и в профильные министерства России в качестве дополнения к «дорожной карте» проблемами реального бизнеса сформировано на ежегодном всероссийском форуме о развитии промышленного строительства и проектирования Industrial construction/Industrial design (ICID forum – 2023) в Екатеринбурге.

Публикуем топ-8 предложений бизнеса.

1.В частности, на уровне гособоронзаказа, нужного сегодня стране, происходит задержка с экспертизой проекта будущего объекта. В экспертизе проверяется весь проект перед началом строительства. Создатели новых объектов предлагают проверять проект по частям, по мере готовности, – это позволит сократить сроки ввода объекта от 2 до 4 месяцев.

2. Чтобы построить новый промышленный объект, приходится переводить землю из одной категории в другую со сроком от 1 года до 1,5 лет. Еще 18 месяцев нужны для подключения к системам водоснабжения и водоотведения. Строители желают уменьшить срок подключения и перевода земли в нужную категорию.

3. Что касается подключения к электроэнергии, период согласования может занимать несколько месяцев, в конце процедуры зачастую следуют отказы, а при одинаковых подключениях в одном регионе формируется разная цена, да еще слишком высокая (1 мегаватт стоит 150 млн. при общей сумме строительства 300 млн.р.). Бизнес просит сократить срок подключения к электроэнергии, сделать механизм подключения прозрачным.

4. Несмотря на декларируемое правительством сокращение проверок бизнеса, крупные промышленные компании говорят о росте количества проверок: в 2021 году – четыре проверки, в 2022 году — пять проверок, 2023 год — 11 проверок, 2024 год — 17 проверок. Интересно, что проверки оформляются как внеплановые. Для проверок приходиться сокращать время деятельности сотрудников, что, в свою очередь, тормозит рабочий процесс. Бизнес выступает «за» законодательное ограничение количества проводимых проверок до одной в квартал.

5. С прошлого года в России работает пром. ипотека – выдается государством для создания новых пром.объектов. Существующая сумма льготной ипотеки до 500 млн.р., срок возврата до 7 лет – невыгодный заем, потому что у крупных инвесторов затраты на стройку могут доходить до 60 млрд. и выше, а срок строительства – до 12 лет. Строители и проектировщики просят увеличить сумму и срок возврата ипотеки.

6. После введения санкций зарубежные разработчики программного оборудования стали уходить с рынка, а отечественный производитель поднял цены на программы для проектировщиков. Участники рынка настаивают на реализации федеральной программы субсидирования покупки отечественного программного оборудования.

7. Подрядная строительная компания может быть загружена работой несколько месяцев в году или не загружена в течение года, но при этом по закону обязана держать в постоянном штате и платить зарплату минимум двум специалистам, ответственным за подписание документов. Чтобы снизить финансовую нагрузку на бизнес, подрядчики просят правительство перейти на механизм «аренды» необходимых специалистов во время начала работ.

8. Существующие подрядные строительные компании малого бизнеса не берут на работу молодых специалистов из-за отсутствия опыта, по причине «мы их научим, потом уйдут к другому», а студенты не могут получить опыт из-за проблем с трудоустройством по специальности. Вырваться из замкнутого круга позволят финансовая господдержка во время найма молодых специалистов и изменения в трудовой кодекс (увеличение обрабатываемого срока при заключении ученического договора).

«За» эти и другие предложения высказались тысячи участники форума: и исполнители работ, и заказчики – например, «РУСАЛ», «РусГидро», «ЕвроХим», «Северсталь». Безусловно, в шестидесяти предложениях для исполнительных органов власти РФ много специфического. Выше мы опубликовали инициативы, наиболее понятные широкой публике. Наша задача — заботиться о потребностях строительного сообщества и дополнять «дорожную карту» предложениями реального бизнеса. Судя по итогам форума в 2022 году, власть готова слушать бизнес-инициативы. Радует, что на самом форуме Минстрой РФ одобрил ряд предложений: право исключать из реестра объектов культурного наследия могут передать в регионы, сумму и срок пром. ипотеки будут увеличивать, ряд требований к строительству сделают добровольными, а необязательными, как сейчас», – заключает представитель организаторов форума Денис Снетков, СРО «Уральское объединение строителей и СРО «Лига проектных организаций».

Соорганизаторами форума выступили Ассоциация «Национальное объединение строителей», компания «К4», Фонд «Центр стратегических разработок» при поддержке Минстроя России и Минпромторга России.

# 10.10.23 АНСБ. Показатели «дорожной» пятилетки будут достигнуты в этом году заявил глава Росавтодора

Первые показатели в рамках исполнения пятилетнего плана дорожного строительства по итогам года будут достигнуты, заявил во вторник руководитель Росавтодора Роман Новиков.

"В 2023 году мы работаем уже в рамках исполнения пятилетнего плана дорожных работ (…). Можно с уверенностью сказать, что исполнение показателей, которые мы себе поставили в первый год пятилетнего плана по всем направлениям деятельности, (…) будут в этом году достигнуты", — сказал Новиков на встрече с премьер-министром РФ Михаилом Мишустиным.

По словам Новикова, по итогам девяти месяцев из запланированных 227 км уже ввели 52 км федеральных дорог. Кроме того, на региональных дорогах выполнено 108 млн кв.м покрытия из запланированных 136 млн "квадратов". Также из 3,5 тыс. км федеральных дорог, подлежащих ремонту в этом году, 1,3 тыс. км введено в эксплуатацию. Также семь субъектов РФ уже завершили программу по развитию дорожной деятельности на этот год и работают на опережение.

По словам Новикова, с учетом казначейского бюджетного кредита в этом году планируется выполнить покрытие 181 млн кв.м региональных дорог, что превышает прошлогодние значения.

# 10.10.23 НОСТРОЙ Новости. 60 предложений об ускорении строительства представили по итогам форума ICID forum – 2023

Обращение в Правительство России и в профильные министерства и ведомства в качестве дополнения к «дорожной карте», включающего предложения реального бизнеса по решению проблем отрасли, сформировано на ежегодном всероссийском форуме о развитии промышленного строительства и проектирования Industrial construction/Industrial design (ICID forum – 2023). Форум прошел в Екатеринбурге в конце сентября. Итоговая резолюция размещена на сайте форума.

Строители, промышленники и проектировщики подготовили и направили в Правительство России 60 предложений об ускорении строительства. Напомним, что Президент России поручил Правительству РФ нарастить темпы промышленного строительства. Согласно «дорожной карте» о совершенствовании правил промышленного строительства к 2030 году сроки строительства должны сократиться на 40%, а затраты – на 20%.

Публикуем топ-8 предложений бизнеса, остальные посвящены совершенствованию нормативной базы.

1. На уровне гособоронзаказа, нужного сегодня стране, происходит задержка с экспертизой проекта будущего объекта. В экспертизе проверяется весь проект перед началом строительства. Создатели новых объектов предлагают проверять проект по частям, по мере готовности, – это позволит сократить сроки ввода объекта от 2 до 4 месяцев.
2. Чтобы построить новый промышленный объект, приходится переводить землю из одной категории в другую. На процедуру уходит от 1 года до 1,5 лет. Еще 18 месяцев нужны для подключения к системам водоснабжения и водоотведения. Строители предлагают уменьшить срок подключения и перевода земли в нужную категорию.
3. Период согласования подключения к электроэнергии может занимать несколько месяцев, в конце процедуры зачастую следуют отказы, а при одинаковых подключениях в одном регионе формируется разная цена, при этом слишком высокая (1 мегаватт стоит 150 млн руб. при общей сумме строительства 300 млн руб.). Бизнес просит сократить срок подключения к электроэнергии, сделать механизм подключения прозрачным.
4. Несмотря на декларируемое правительством сокращение проверок бизнеса, крупные промышленные компании говорят о росте количества проверок: в 2021 году – 4 проверки, в 2022 году – 5 проверок, 2023 год – 11 проверок, на 2024 год запланировано 17 проверок. Проверки оформляются как внеплановые. Для проверок приходится сокращать время деятельности сотрудников, что, в свою очередь, тормозит рабочий процесс. Бизнес выступает «за» законодательное ограничение количества проводимых проверок до одной в квартал.
5. С прошлого года в России работает промышленная ипотека – выдается государством для создания новых промышленных объектов. Существующая сумма льготной ипотеки до 500 млн руб., срок возврата до 7 лет – невыгодный заем, потому что у крупных инвесторов затраты на стройку могут доходить до 60 млрд руб. и выше, а срок строительства – до 12 лет. Строители и проектировщики просят увеличить сумму ипотеки и срок ее возврата.
6. После введения санкций зарубежные разработчики программного оборудования стали уходить с рынка, а отечественный производитель поднял цены на программы для проектировщиков. Участники рынка настаивают на реализации федеральной программы субсидирования покупки отечественного программного оборудования.
7. Подрядная строительная компания может быть загружена работой несколько месяцев в году или не загружена в течение года, но при этом по закону обязана держать в постоянном штате и платить зарплату минимум двум специалистам, ответственным за подписание документов. Чтобы снизить финансовую нагрузку на бизнес, подрядчики просят правительство перейти на механизм «аренды» необходимых специалистов во время начала работ.
8. Существующие подрядные строительные компании малого бизнеса не берут на работу молодых специалистов из-за отсутствия опыта, по причине «мы их научим, потом уйдут к другому», а студенты не могут получить опыт из-за проблем с трудоустройством по специальности. Вырваться из замкнутого круга позволят финансовая господдержка во время найма молодых специалистов и изменения в Трудовой кодекс (увеличение обрабатываемого срока при заключении ученического договора).

«За» эти и другие предложения высказались тысячи участники форума: и исполнители работ, и заказчики, например, РУСАЛ, РусГидро, ЕвроХим, Северсталь. Безусловно, в 60 предложениях для исполнительных органов власти РФ много специфического. Выше мы опубликовали инициативы, наиболее понятные широкой публике. Наша задача – заботиться о потребностях строительного сообщества и дополнять «дорожную карту» предложениями реального бизнеса. Судя по итогам форума в 2022 году, власть готова слушать бизнес-инициативы. Радует, что на самом форуме Минстрой России одобрил ряд предложений: право исключать из реестра объектов культурного наследия могут передать в регионы, сумму и срок промипотеки будут увеличивать, ряд требований к строительству сделают добровольными, а необязательными, как сейчас», – заключает Денис Снетков, представитель организаторов форума: СРО «Уральское объединение строителей и СРО «Лига проектных организаций».

Соорганизаторами форума выступили Национальное объединение строителей, компания «К4», Фонд «Центр стратегических разработок» при поддержке Минстроя России и Минпромторга России.

# 11.10.23 За-Строй. Когда руки опускаются...

По мнению Росстата, российские граждане начали слишком много лениться. А именно – производительность труда в нашей стране за прошлый год снизилась на 3,6 процента

Считается этот показатель с помощью сложной методологии, которая учитывает индекс физического объёма валовой добавленной стоимости (ВДС) и индекса затрат труда в эквиваленте полной занятости.

Тем не менее, несколько отраслей показали и рост производительности. Среди главных ударников капиталистического труда называют аграриев, которые стали работать на 8,7% лучше. Результаты говорят сами за себя – на 2022 год пришёлся рекордный для Российской Федерации урожай зерновых, а в этом году ещё и Китай открыл свой необъятный рынок для отечественной свининки (что немедленно отразилось на росте внутренних цен на таковую).

На втором месте оказалось строительство – рост на 1,8%. Здесь сыграли роль бесчисленные госпрограммы, включая льготные и военные ипотеки, маткапиталы, программы для молодых семей, расселение из аварийного жилья, инфраструктурное строительство. К тому же, подъём активности на рынке пришёлся на первое полугодие прошлого года, когда состоятельные граждане ринулись перекладывать свои богатства из депозитов-акций-облигаций в бетон, который считается защитным активом.

Третье место поделили туризм и общественное питание – рост на 1,3%. Первой отрасли помогли попытки западных стран «закошмарить» российских туристов, так что турпоток частично оказался замкнут внутри страны. А общепит пошёл в рост в связи с вынужденным исходом западных корпораций, которым их власти запретили работать в России.

Также повысилась эффективность в обеспечении электроэнергией, газом и паром – рост составил 0,8%.

Остальные десять сфер продемонстрировали сокращение производительности труда. Главными «лодырями» оказались работники в сфере оптовой и розничной торговли, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов, где стали работать хуже на 12,9%.

Второе место с конца в сфере профессиональной, научной и технической деятельности (на 7, 7%). На третьем – сфера водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов (на 7%). Что вполне объяснимо, потому что именно теплосети и водоканалы стали основными донорами призывников для СВО. Крупнейшие муниципальные компании в сентябре прошлого года первыми попали на карандаш к военкомам, а уход из производства существенной части физически крепких и опытных мужиков не мог не отразиться и на общей производительности.

Минимальное сокращение показателя производительности продемонстрировали деятельность с операциями с недвижимым имуществом (на 1,4%), рыболовство (на 2,4%) и деятельность в области информации и связи (на 2,8%).

В целом сокращение национального показателя производительности труда в 2022 году стало максимальным с 2009 года (тогда он сократился на 4,1%). При этом последний раз падение производительности было зафиксировано в 2020-ом – на 0,4%.

Впрочем, не стоит поддаваться искушению объяснять все экономические тенденции внешней политикой. Напомним тем читателям, кто либо уже подзабыл институтский курс политэкономии, либо не имел удовольствия его проходить, что производительность труда и интенсивность труда – это принципиально разные вещи. Производительность растёт, если, например, на стройку закупают погрузчик и рабочего заставляют пройти обучение. А повышение интенсивности – это если работник как таскал мешки с цементом на горбу, так и таскает, однако на каждом углу появились видеокамеры и система с искусственным интеллектом, которая выписывает штрафы каждый раз, когда он разогнётся, чтобы размять поясницу.

Вся современная цифровизация преимущественно относится не к механизации, а к сфере учёта и контроля, то есть, приводит к повышению именно интенсивности труда, а не его производительности. Собственно, это мы красноречиво можем видеть в стройотрасли. В строительные процессы внедряются всё более сложные и высокотехнологичные программные комплексы, но всё производство продолжает базироваться на тяжёлом и малооплачиваемом ручном труде, который никто автоматизировать и механизировать не собирается. Так что особенно удивляться низкой производительности труда не стоит.

# 12.10.23 АНСБ. Застройщики вывели на рынок максимальное с начала года количество новых проектов

Максимальное с начала года количество проектов запустили застройщики жилья в сентябре текущего года, подсчитали в ДОМ.РФ.

"В сентябре застройщики ускорили вывод новых жилищных проектов на рынок: запуски составили 4,5 млн кв. м (+15% г/г) ‒ максимальный месячный объем с начала года", — говорят в компании.

Там уточнили, что по итогам 9 месяцев запущено строительство почти 33 млн кв. м жилья, что превышает уровень за аналогичный период в предыдущие два года (+14% к 9 мес. 2022 г. и +5% к 9 мес. 2021 г.).

"В январе-сентябре рост произошел за счет регионов, которые не входят в топ-10 по объему строящегося жилья: запущено 16,6 млн кв. м, что на 35% превышает результаты 9 месяцев 2022 года. Ситуация, когда вне десяти крупнейших "строящихся" регионов запущено больше новых проектов, чем в топ-10, наблюдается впервые", – отметил руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

В исследовании отмечается, что портфель строящегося жилья в России достиг 104,6 млн кв. м по данным на 1 октября 2023 года (+6% с начала года), что стало максимальным значением с начала 2020 года. Объем строящегося жилья увеличивается восьмой месяц подряд, при этом его рост ускорился (+1,6% в сентябре после +1,1% в августе и +0,8% в июле).

"Мы ожидаем, что до конца года набранные темпы роста запусков сохранятся ‒ застройщики стремятся создать задел по продажам в преддверии возможного завершения льготных программ с июля 2024 года. В целом за 2023 год запуски новых проектов могут превысить 45 млн кв. м, что больше результатов прошлого года. Напомню, в 2022 году было запущено 42 млн кв. м жилья", — добавил Гольдберг.

# 12.10.23 АНСБ. При строительстве спорткомплекса в Магадане пропало 1,4 млрд рублей

В Магадане при строительстве спортивно-оздоровительного комплекса «Президентский» выявлены махинации на сумму 1,4 млрд рублей. По данному факту возбуждено уголовное дело по ч. 1 ст. 176 УК РФ.

Спорткомплекс площадью 12 тыс. кв. метров - один из крупнейших строящихся объектов в регионе. Это здание с пятью бассейнами, административный корпус с двумя кафе и атриумом, ледовая арена и универсальный спортзал. Планировалось, что объект в тестовом режиме запустят 20 августа, но этого не произошло.

Работы велись по целевой госпрограмме «Развитие физической культуры и спорта», подрядчиком выступает ООО «Магнум», которое ранее возводило стадион «Олимп» в Москве, Дворца спорта «Нара» в Наро-Фоминске и спортивно-оздоровительный комплекс «Зенит» на Ямале.

По версии следствия, глава строительной компании скрыл сведения о финансовом положении фирмы и предоставил поддельные справки налоговой инспекции об отсутствии задолженности по обязательным платежам, после чего фонд перечислил «Магнуму» 1,4 млрд рублей в виде займа. Средства заемщику возвращены не были, а в отношении ООО была инициирована процедура банкротства.

# 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты предсказывают российскому рынку недвижимости мрачное будущее

Такой вывод [сделала](https://www.gazeta.ru/business/2023/10/10/17713081.shtml) «Газета.Ru», опросив отраслевых аналитиков. Опасения специалистов вызывают диспропорция в соотношении платежей за аренду квартиры и ее стоимостью, большой ценовой разрыв между новостройками и вторичным жильем, а также общие для данного сектора экономики признаки перегрева.

По словам эксперта компании [БКС Мир инвестиций](https://bcs.ru/) **Валерия Емельянова**, наблюдается аномальный разрыв в ценах на квартиры одного и того же качества, а иногда даже в одном и том же проекте.

«Человек покупает со льготной ипотекой (то есть с субсидией от государства) квартиру на 30% — 40% дороже, чем точно такую же, но с рук на общих условиях (без субсидии)», — [привел](https://www.gazeta.ru/business/2023/10/10/17713081.shtml) пример эксперт.

Сложности возникают позже. «Если покупатель продаст свою ипотечную квартиру по рыночным условиям, то есть c дисконтом, например, в 30%, он потеряет жилье, останется без денег и еще останется должен банку», — пояснил Валерий Емельянов

Таким образом, по его словам, все платежи, сделанные до момента продажи квартиры, уйдут на оплату наценки, которую застройщики и банки заложили в проект.

Эксперт также сравнил аренду и ипотеку. Если «однушка» в Москве за 12 млн руб. в аренде стоит около 40 тыс. руб. в месяц, то такая же квартира, но взятая в ипотеку, обойдется почти в 130 тыс. руб.

Эксперт не исключил, что банкам придется выставлять на торги нераспроданные квартиры, сильно снижая цены на жилье, чтобы найти покупателя. Именно так, по мнению Валерия Емельянова, и выглядит начало кризиса в секторе недвижимости.

Повышение ипотечной ставки с 10% до 15% годовых тождественно росту платежа на 41% при стандартных условиях, когда первоначальный взнос составляет 25% и кредит выдается на 25 лет, привел свои расчеты руководитель [Циан.Аналитики](https://www.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/) **Алексей Попов**.

По его данным, ипотечный платеж более чем в два раза превышает стоимость аренды квартиры во многих городах-миллионниках, в том числе в Казани, Санкт-Петербурге, Москве и Уфе.

Тем не менее люди делают выбор в пользу покупки квартиры, в том числе в кредит, но не из-за выгоды, а из-за надежности, считает специалист.

Часть покупателей перейдет на рынок новостроек в силу более низких ставок в этом сегменте, а стоимость аренды на фоне увеличения спроса на нее вырастет, считает основатель и владелец [Группы Родина](https://rodinagroup.com/) ([ЦПХГ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/centr-progressa-khudozhestvennoj-gimnastiki-20476243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=20476243001&costType=1)) **Владимир Щекин**.

Доцент кафедры финансов устойчивого развития [РЭУ](https://xn--p1ag3a.xn--p1ai/) им. Г. В. Плеханова **Мария Ермилова** полагает, что повышение ключевой ставки и подорожание ипотеки в определенной степени уже охладило рынок недвижимости.

«Нельзя сказать о серьезной просрочке по ипотечным кредитам. Что касается "вторички" и "первички", то этот разрыв существует уже длительное время. И это не так существенно влияло на спрос», — уточнила Ермилова.

«Новостройки до начала следующего года продолжат дорожать как минимум на уровне инфляции, — предположил управляющий директор компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Роман Сырцов**. — А цены на вторичное жилье, напротив, просядут на 8% — 12%».

Надеяться на благополучный исход, безусловно, необходимо. Но все нынешние проблемы рынка недвижимости могут и повлиять на стабильность банковской системы, и даже привести к масштабному банковскому кризису. Это, пожалуй, наиболее тревожный прогноз опрошенных «Газетой.Ru» экспертов.

# 12.10.23 За-Строй. Рост цен продолжается…

Росстат зафиксировал в сентябре этого года удорожание стройматериалов в среднем на 2 процента

Федеральная служба государственной статистики проинформировала о том, что цены на строительные материалы в России в среднем выросли в минувшем сентябре на 2%. Более всего выросли цены на металлочерепицу – на 2,9%, а также цемент тарированный и гипсокартон – на 1,2-1,9%.

С начала года, как подсчитали в Росстате, стоимость стройматериалов в стране выросла на 4%. По сравнению с сентябрём 2022-го их стоимость выросла на 1%.

# 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты: летние надежды на то, что осенью жилье подешевеет, не оправдались

По данным опроса аналитического центра [IRN.RU](https://www.irn.ru/), которые [приводит](https://www.rosbalt.ru/piter/2023/10/11/1996327.html) информагентство Росбалт, на начало июня 62,2% респондентов ожидали осеннего снижения цен на недвижимость, но квартиры только дорожали. Причем как на первичном, так и на вторичном рынках.

Собранная сервисом Сбера [Домклик](https://domclick.ru/) статистика свидетельствует о том, что абсолютными лидерами по ценам на новостройки в сентябре стали столица, где средняя стоимость 1 кв. м достигла 287,2 тыс. руб., и Санкт-Петербург — 198,9 тыс. руб. (медианное значение по России — 137 тыс. руб.).

«Цены на "вторичку", — пишет Росбалт, — тоже радуют не особо: в Москве — 267,7 тыс. руб., в Северной столице — 175,7 тыс. руб.».

В департаменте аналитики и консалтинга [НДВ Супермаркет Недвижимости](https://www.ndv.ru/) подсчитали, что средняя стоимость московской новостройки из массового сегмента составляет 13,9 млн руб., а петербургской — 9,1 млн руб.

Основным драйвером активности на рынке в августе и сентябре была ипотека. Причины популярности таких программ — в минимальном первом взносе и посильном ежемесячном платеже. На конечную цену жилья никто не смотрит.

Однако с увеличением размера первого взноса и самих ставок, которые потенциальные покупатели начинают воспринимать как неподъемные, ситуация кардинально меняется. Тем не менее страх перед возможностью очередного повышения ключевой ставки в конце октября пока поддерживает ажиотажный спрос.

Эксперты уже с тревогой говорят о явных признаках перегрева на рынке недвижимости. Портал ЕРЗ.РФ ранее [приводил](https://erzrf.ru/news/eksperty-predskazyvayut-rossiyskomu-rynku-nedvizhimosti-mrachnoye-budushcheye) слова эксперта компании [БКС Мир инвестиций](https://bcs.ru/) **Валерия Емельянова** про «аномальный разрыв в ценах на квартиры одного и того же качества, а иногда даже в одном и том же проекте».

«Человек, — уточнял он, — покупает со льготной ипотекой (то есть с субсидией от государства) квартиру на 30% — 40% дороже, чем точно такую же, но с рук на общих условиях (без субсидии)».

«Столь высокие цены на рынке существуют только за счет госсубсидий, их разогнала субсидируемая государством льготная ипотека», — [подтвердил](https://www.rosbalt.ru/piter/2023/10/11/1996327.html) другой эксперт по недвижимости, **Виктор Галкин**, и пояснил: — И в этом смысле повышение ключевой ставки — дополнительная нагрузка на бюджет».

Эксперт ожидает, что в течение месяца-полутора незначительный рост цен на жилье возможен в качестве реакции на всплеск покупательского спроса. Затем последует период стагнации, а уже в январе — феврале новым трендом станет снижение, предрекает Виктор Галкин.

Самым вероятным сценарием, по его мнению, станет «проседание» цен на рынке вторичного жилья на 10% — 15%. В сегменте новостроек — до 10%, которые продавцы будут «упаковывать» в различные акции и скидки.

# 12.10.23 ЕРЗ. Эксперты предсказывают российскому рынку недвижимости мрачное будущее

Такой вывод [сделала](https://www.gazeta.ru/business/2023/10/10/17713081.shtml) «Газета.Ru», опросив отраслевых аналитиков. Опасения специалистов вызывают диспропорция в соотношении платежей за аренду квартиры и ее стоимостью, большой ценовой разрыв между новостройками и вторичным жильем, а также общие для данного сектора экономики признаки перегрева.

По словам эксперта компании [БКС Мир инвестиций](https://bcs.ru/) **Валерия Емельянова**, наблюдается аномальный разрыв в ценах на квартиры одного и того же качества, а иногда даже в одном и том же проекте.

«Человек покупает со льготной ипотекой (то есть с субсидией от государства) квартиру на 30% — 40% дороже, чем точно такую же, но с рук на общих условиях (без субсидии)», — [привел](https://www.gazeta.ru/business/2023/10/10/17713081.shtml) пример эксперт.

Сложности возникают позже. «Если покупатель продаст свою ипотечную квартиру по рыночным условиям, то есть c дисконтом, например, в 30%, он потеряет жилье, останется без денег и еще останется должен банку», — пояснил Валерий Емельянов

Таким образом, по его словам, все платежи, сделанные до момента продажи квартиры, уйдут на оплату наценки, которую застройщики и банки заложили в проект.

Эксперт также сравнил аренду и ипотеку. Если «однушка» в Москве за 12 млн руб. в аренде стоит около 40 тыс. руб. в месяц, то такая же квартира, но взятая в ипотеку, обойдется почти в 130 тыс. руб.

Эксперт не исключил, что банкам придется выставлять на торги нераспроданные квартиры, сильно снижая цены на жилье, чтобы найти покупателя. Именно так, по мнению Валерия Емельянова, и выглядит начало кризиса в секторе недвижимости.

Повышение ипотечной ставки с 10% до 15% годовых тождественно росту платежа на 41% при стандартных условиях, когда первоначальный взнос составляет 25% и кредит выдается на 25 лет, привел свои расчеты руководитель [Циан.Аналитики](https://www.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/) **Алексей Попов**.

По его данным, ипотечный платеж более чем в два раза превышает стоимость аренды квартиры во многих городах-миллионниках, в том числе в Казани, Санкт-Петербурге, Москве и Уфе.

Тем не менее люди делают выбор в пользу покупки квартиры, в том числе в кредит, но не из-за выгоды, а из-за надежности, считает специалист.

Часть покупателей перейдет на рынок новостроек в силу более низких ставок в этом сегменте, а стоимость аренды на фоне увеличения спроса на нее вырастет, считает основатель и владелец [Группы Родина](https://rodinagroup.com/) ([ЦПХГ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/centr-progressa-khudozhestvennoj-gimnastiki-20476243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=20476243001&costType=1)) **Владимир Щекин**.

Доцент кафедры финансов устойчивого развития [РЭУ](https://xn--p1ag3a.xn--p1ai/) им. Г. В. Плеханова **Мария Ермилова** полагает, что повышение ключевой ставки и подорожание ипотеки в определенной степени уже охладило рынок недвижимости.

«Нельзя сказать о серьезной просрочке по ипотечным кредитам. Что касается "вторички" и "первички", то этот разрыв существует уже длительное время. И это не так существенно влияло на спрос», — уточнила Ермилова.

«Новостройки до начала следующего года продолжат дорожать как минимум на уровне инфляции, — предположил управляющий директор компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Роман Сырцов**. — А цены на вторичное жилье, напротив, просядут на 8% — 12%».

Надеяться на благополучный исход, безусловно, необходимо. Но все нынешние проблемы рынка недвижимости могут и повлиять на стабильность банковской системы, и даже привести к масштабному банковскому кризису. Это, пожалуй, наиболее тревожный прогноз опрошенных «Газетой.Ru» экспертов.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 10.10.23 За-Строй. Перегрев или недогрев?

Почему на рынке российской недвижимости наблюдается дисбаланс спроса и предложения

Российский Центробанк продолжает ставшую уже привычной полемику с девелоперскими компаниями о состоянии рынка жилья. Аргументы сторон всё те же – мегарегулятор опасается перегрева рынка и формирования «пузыря», указывая при этом на пустующие новостройки и крайне низкую реализацию уже сданного жилья. Застройщики кивают на правительственные программы по выходу на заветные 120 миллионов квадратов в год, требуя ещё больше стимулирующих программ, дотаций, ипотек. С учётом значительной роли, которую строительный сектор играет в экономике страны, вопрос более чем серьёзный. И затрагивает он не только самих строителей и потенциальных покупателей недвижимости.

Эксперты согласны с тем, что в целом сложившаяся сейчас ситуация – итог масштабного субсидирования ипотечных ставок со стороны государства и застройщиков. Искусственное снижение ставок ещё в ковидный кризис привело к дисбалансу спроса и предложения на рынке недвижимости, ажиотажному росту цен и образованию пузыря. При этом застройщики не собираются сокращать темпы строительства, а у покупателей больше нет денег – даже с учётом всех программ государственного стимулирования.

Директор департамента розничных продуктов «Абсолют банка» Виталий Костюкевич отметил в комментариях, что налицо явный «перегрев рынка». Один из ключевых признаков этого малоприятного явления стал опережающий рост цен на недвижимость на первичном рынке, по сравнению со «вторичкой» из-за того, что льготная ипотека выдаётся именно на покупку жилья в новостройках,

При этом долгое время новостройки в разных городах России были дешевле вторичного жилья, в частности из-за локации, так как строились в полях, а «вторичка» располагалась в развитых районах.

Сейчас же, по оценкам аналитического центра «Домклик», новостройки в городах-миллионниках России более, чем на 40% обошли по стоимости вторичное жильё – 133,5 тысячи рублей против 94,9 тысячи рублей за квадратный метр.

Как показало исследование компании, минимальное различие в цене на новостройки и «вторичку» летом текущего года наблюдалось в Москве (1,9%). За столицей следовали Московская область (16,2%), Краснодарский край (16,3%), Новосибирская (19,3%) и Воронежская области (20,8%). Наибольший разрыв в ценах был в Свердловской области (49%) и Пермском крае (55%).

Из-за существенной разницы в процентных ставках по льготным и собственным ипотечным программам, особенно после повышения ключевой ставки, спрос сдвинулся в пользу новостроек, и цены на них растут рекордными темпами. Чаще всего застройщики просто закладывают в цену субсидию по процентной ставке. В итоге образуется существенный разрыв цен между первичным и вторичным рынками недвижимости.

При этом возникают парадоксы, когда квартира в строящемся доме, которая покупается по программе льготной ипотеки по завышенной цене, переходя в разряд готового жилья, сразу может потерять до 30% от стоимости. Эффект, хорошо знакомый автомобилистам, когда новая машина, только выехав за ворота автосалона уже теряет изрядную часть своей стоимости.

Ещё один признак перегрева рынка недвижимости – это диспропорция в соотношении арендных платежей и цены аналогичной квартиры в некоторых регионах России, что сильно увеличивает срок окупаемости сдаваемого жилья. Если в 2018 году однокомнатную квартиру в Москве можно было купить за 6,5 миллиона рублей, то сдавалась такая квартира за 32 тысячи рублей. Разделив первый показатель на второй, можно вычислить срок окупаемости объекта. Он составлял 203 месяца, при том, что нормой считаются – 200-220 месяцев. Сейчас в Москве этот срок увеличился до 280-340 месяцев. Наиболее переоценён оказался старый фонд в центральных районах Москвы.

Так что сегодня россиянам выгоднее купить новое жильё и выплачивать ипотеку, выкупая собственные квадратные метры, чем платить аренду, при этом рискуя в любой момент быть выкинутыми на улицу по капризу хозяина. Впрочем, такое положение дел скорее можно считать плюсом.

С другой стороны, в итоге сами банки могут столкнуться с неприятным сюрпризом. Выдавая ипотеку на квартиры в новостройках, которые стоят дороже, чем вторичка, банки получают себе на баланс переоценённые залоги. Если ипотечный заёмщик по каким-то причинам не сможет платить по кредиту, банк должен будет продать его квартиру и таким образом вернуть кредит. Но если новостройки на 20-40% дороже квартир на вторичке, а первоначальный взнос составляет 20%, то банк может реализовать такую квартиру на вторичном рынке только себе в убыток. В случае одного-двух таких эпизодов особых проблем для финансового учреждения это не составит, но если из-за каких-то причин неплатежи станут массовыми, то «посыпаться» может весь рынок.

# 10.10.23 НОСТРОЙ Новости. В России останется стройка в городах-миллионниках и глобальная "сельская ипотека"

Почему застройщиков не слишком пугает подорожание кредитов, кого заинтересовало строительство загородных поселков и чем поможет стройке сельское хозяйство, рассказал в интервью "Российской газете" президент Ассоциации "Национальное объединение строителей" (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Как отразилось повышение ключевой ставки на первичном рынке жилья?

Антон Глушков: на сегодня, одновременно и к счастью, и к сожалению, более 80% ипотеки на первичном рынке - это льготный продукт. В этой связи изменения ключевой ставки не влияют на затраты населения, но отражаются на затратах бюджета. Это нивелируется в общем объеме обслуживания кредитов, средний срок которых - почти 20 лет. Но в текущих затратах бюджета это огромная величина, которая беспокоит финансовый блок. Именно поэтому сейчас много разговоров и споров о влиянии льготной ипотеки на рост рынка и цен. Отчасти, это, наверное, и правда, но вместе с тем то количество граждан, которое берет ипотеку - это тоже элемент доступности жилья. Доступность на первичном рынке сейчас очень высокая.

Но в последние годы доступность жилья снижалась.

Антон Глушков: есть индекс доступности ипотеки - соотношение уровня зарплат с величиной, которая идет на обслуживание кредита. И если мы сравниваем 2022 год и 10 месяцев 2023 года, то уровень доступности у нас даже улучшился - за счет роста заработных плат. И в этом году нет такого роста цены квадратного метра, как в прошлые годы. По официальным данным в 2023 году цены выросли на 15%. Не знаю, как это считают, но в регионах, которые я вижу, я не замечаю такого повышения на первичном рынке.

Насколько выросла себестоимость строительства из-за того, что поднялись ставки по проектному финансированию?

Антон Глушков: Подорожание кредитов для застройщиков гораздо меньше, чем изменения ключевой ставки. Когда девелопер видит в кредитном договоре цифру около 18%, это его пугает. Еще год назад было 8-9%. Если механически умножить себестоимость строительства на 18%, то становится страшно. Но цикл жилищного строительства в среднем составляет 20 месяцев - это парабола с ускорением. В начале затраты достаточно небольшие, потом они резко возрастают и за 2-3 месяца до ввода дома начинают снижаться. То есть, когда низкий объем продаж на первой стадии строительства, у тебя и затраты не очень большие. Застройщик же берет не весь кредит сразу, а частями. А в дальнейшем он начинает наполнять счет эскроу - и ставка снижается.

То есть ставка в 18% - это не так уж страшно?

Антон Глушков: При таком стабильном спросе это не страшно. При высокой наполненности счетов эскроу ставка для застройщика сейчас 3-3,6%. А если эскроу в разы перекрывает затраты, она еще ниже.

Отрицательная?

Антон Глушков: можно сказать и так. Есть крупные девелоперы, которые часть объектов финансируют за свой счет - выгоднее взять средства, которые у тебя есть, положить на эскроу-счет и выбирать этот кредит. Полгода назад такие примеры были. По большому счету ты кредитуешь банк. Для чего это нужно застройщику? Сегодня у него есть возможность строить, завтра ему надо начать этот дом продавать. И без проектного финансирования и механизмов счета эскроу это сделать будет невозможно. Поэтому некоторые таким образом страхуются. Особенно когда лот большой - 5-6 домов. На один дом у тебя средства есть, а на пять ты все равно будешь продавать.

Какой сейчас уровень прибыли у застройщиков?

Антон Глушков: То, что застройщики зарабатывают безумные деньги - это заблуждение. Средняя норма рентабельности у девелопера сегодня около 15%. Но любой застройщик - как шагающий экскаватор. Ему надо постоянно не просто копать. Ему, чтобы копать, надо все время шагать. Поэтому основная задача - заработать прибыль, заканчивая один проект, чтобы хватило средств нырнуть в следующий. На старте для приобретения земельного участка нужно иметь примерно 15% собственных средств. Прибыль, конечно же, тоже есть. Но она исчисляется даже не десятками процентов, а процентами. Все это выглядит достаточно успешно, потому что стоимость объекта очень большая. И 1% от миллиарда рублей - это все-таки хорошо. Это не 1% от 100 тысяч рублей. Именно поэтому происходит укрупнение рынка. Больше девелоперские компании не пошли еще в регионы, но массово начали изучать региональные рынки. Укрупнение бизнеса позитивно влияет на нормы рентабельности за счет увеличения объема. Отчасти тренд хорош и для потребителя.

Что будет с рынком после июля 2024 года, когда должна закончиться программа льготной ипотеки на новостройки?

Антон Глушков: понятно, что ничего хорошего на первичном рынке не произойдет. Любопытно смотреть, как сейчас ведут себя девелоперы. Вся их маркетинговая политика направлена на максимальное закрепление физлиц, чтобы те быстро заключили договора долевого участия по объектам, находящимся в низкой стадии готовности. Субсидирование процентной ставки от застройщика сегодня варьируется от степени готовности объекта - чем ближе дом к завершению, тем меньше готов доплачивать девелопер за ипотеку. Дома, которые будут вводиться в 2024 году, однозначно найдут своих покупателей при таком спросе. А вот с объектами, которые будут вводиться позже, достаточно большой вопрос.

Как повлияет на рынок кластерная ипотека?

Антон Глушков: Кластерная ипотека - это подход, складывающийся из пяти показателей. Все регионы (причем не муниципалитеты, что, на мой взгляд, было бы правильнее) делятся на пять кластеров. Первый - это депрессивные регионы, у которых нет первичного строительства либо очень низкие объемы. А дальше идут четыре компиляции из двух показателей: высокое и низкое предложение и высокий и низкий спрос. Критериев нет, что такое высокий, что такое низкий - это необъективные показатели. При этом надо как-то проранжировать все регионы. Хотя, на мой взгляд, ключевое слово - муниципалитеты. Потому что ситуация очень разная в областном центре и в сотне километров от него. Однако на муниципалитеты переходить пока не хотят, но говорят: давайте мы будем оценивать кластер не целиком как регион, а без центрального города. В любом случае города-миллионники сразу отойдут в сторону, там будет все хорошо - есть и будет прирост населения, как правило, большая концентрация девелоперов. По большому счету, мне кажется, у нас будут города-миллионники, и "сельская ипотека" в кавычках, которая станет более глобальной.

Застройщики в преддверии перемен не останавливают новые проекты?

Антон Глушков: повторю: застройщик - это шагающий экскаватор. Он не может просто так остановиться. Ему гораздо проще увеличивать объем, чем снижать. В девелопменте работают специалисты объективно очень высокого уровня. Каждый девелопер обрастает своими подрядчиками. Если ты хочешь сохранить подрядчика, то должен закончить объект и перевести его на другой. Потому что если подрядчик сработается с кем-то другим, то переманивать его можно будет только одним способом - денежным. А это влечет повышение себестоимости. Поэтому ни один крупный девелопер не хочет прерывать эту цепочку.

На что они надеются?

Антон Глушков: Уровень обеспеченности населения квадратными метрами в нашей стране достаточно низкий, даже по сравнению со странами Восточной Европы, где он выше на 15%. Поэтому, в принципе, если говорить об отложенном спросе, то в России он по-прежнему очень высокий. Но как создавать механизмы для того, чтобы этот спрос превращался в платежеспособный - это, не побоюсь этого слова, магия. До сих пор стройка чувствовала поддержку и видела, что эта магия работает.

Если на так называемых динамичных рынках спрос остынет, застройщики "переедут" туда, где льготная ипотека останется?

Антон Глушков: думаю, что это несколько перераспределит ресурсы для того, чтобы у нас предложение на первичном рынке начало формироваться не только в областных центрах, но и в остальных городах. Хорошо это или плохо? Любые потрясения для рынка плохи - это может привести к банкротству строительных компаний - и подрядчиков, и застройщиков. У нас официально в стройке занято 6,5 млн населения, а если прибавить туда ЖКХ, производство стройматериалов, то это все 10 млн человек из 70 млн трудоспособного населения. Это большие процессы. При этом мы не обладаем такой мобильностью, чтобы сегодня при отсутствии подряда ты взял и всем коллективом поехал в какой-то регион. В этой части очень интересен опыт турецких компаний - они единственные, кто поставил на конкурентную основу экспорт строительных услуг.

Наши строители поедут работать за границу?

Антон Глушков: Строительный комплекс из года в год наращивает темпы. Сейчас это уже конкурентная среда с хорошим оборудованием, с сильными коллективами. Причем это касается как жилищного строительства, так и промышленного. Дороги, которые сейчас строятся, совершенно другого уровня и по качеству, и по безопасности, и по скоростному режиму. Очень хороший уровень набран в метростроении. Наши девелоперы уже едут в Дубай. Метрострой торгуется на предмет, чтобы поехать в Китай строить метро. При нынешнем курсе рубля наши дорожники и метростроители конкурентнее даже китайцев на международном рынке.

А рабочие из других стран на стройки перестали ехать из-за изменения курса рубля?

Антон Глушков: пока страны СНГ были ориентированы исключительно на Россию, девальвация национальной валюты по большому счету не влияла. Сейчас на фоне азиатских массовых проектов - тот же Дубай, Корея - эти страны начали активно бороться за население. И не только в стройке, но и в промышленности. Например, в Узбекистане уровень проникновения промышленности Южной Кореи гораздо выше, чем в России. И молодой узбек, в первую очередь, хочет работать в Корее либо на корейском предприятии на территории Узбекистана. А если уж не повезет, то в Россию поехать.

Наши стройки остались без рабочих?

Антон Глушков: Слава богу нет. Но есть крупные города, где идет строительство и есть возможность платить высокую заработную плату. И есть все остальное. И идет переток строителей в крупные города.

Кем можно закрыть нехватку рабочих?

Антон Глушков: Основной резерв стройки, на мой взгляд, - сельское население. В европейских странах доля сельского населения 5-7%. У нас - 15%. Тут этический вопрос - сколько нужно сельского населения?

Селяне идут в стройку?

Антон Глушков: Да. Сельское население очень трудолюбиво. Наверное, только селяне и идут на стройки, если мы иностранную рабочую силу в сторону отметаем. У нас процент выпускников среднего специального образования, которое попадает на стройплощадки - очень небольшой. Поэтому воспитание, профориентация - это тоже элемент увеличения числа российских строителей. Но эти меры не будут носить такого быстрого эффекта. Привлечение сельского населения - на мой взгляд, более системный шаг и более реальный.

На загородный рынок были распространены счета эскроу, развивается сельская ипотека. Крупные девелоперы пошли строить загородные поселки?

Антон Глушков: пошли, но не девелоперы. Пошли подрядчики. Подрядчикам, которые выполняют несколько видов работ, не дает покоя слава девелопмента. Но входной билет в городской девелопмент очень высокий. А сельский девелопмент обладает гораздо более низким входным билетом и масштаб меньше, где-то свои оборотные средства.

Эксперты предлагают ввести инфраструктурный сбор для застройщиков, на который можно будет строить школы, детсады, поликлиники и другие социальные объекты. Как вы к этому относитесь?

Антон Глушков: В большей части субъектов при нынешнем объеме и высоком спросе экономика выдерживает транспортную нагрузку за счет девелопмента, а в городах-миллионниках еще и социальную нагрузку в виде детских садов. Строительство школ выдерживают только два столичных города. Кроме того, тут появляются вопросы политические. Если в регионе появляется социальная рента, с каждого метра условно тысяча рублей направляется на социальное развитие. Это налагает дополнительные обязательства на местные власти. Ренту ты собираешь со всех застройщиков, которые работают на территории всего муниципалитета, а школу строишь одну. И почему именно здесь? Застройщик же не просто оброк несет, он предполагает, что школа будет возле его дома, он капитализирует свои земельные ресурсы. Вопрос сложный.

М.М. Куликов

13.10.23