ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 07.01-14.01.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 4](#_Toc93056193)

[1.1. 10.01.22 ЕРЗ. Владимир Путин подписал закон о правовом статусе таунхаусов 4](#_Toc93056194)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 5](#_Toc93056195)

[2.1. 10.01.22 Техэксперт. Скорректирована рекомендуемая величина индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года 5](#_Toc93056196)

[2.2. 10.01.22 Техэксперт. Изменение СП 419 позволит эффективнее использовать территорию и площади промышленных объектов 6](#_Toc93056197)

[2.3. 10.01.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России утвердил новую федеральную сметную нормативную базу 7](#_Toc93056198)

[2.4. 10.01.22 ЗаНоСтрой. Правительство России определило направления цифровизации строительной отрасли 8](#_Toc93056199)

[2.5. 10.01.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России уточнил правила проектирования лесных дорог 9](#_Toc93056200)

[2.6. 11.01.22 ЕРЗ. 2022-й: ИЖС на сельхозземлях и аварийные дома в ЕГРН 10](#_Toc93056201)

[2.7. 11.01.22 ЕРЗ. Дачную амнистию продлили до весны 2031 года 13](#_Toc93056202)

[2.8. 12.01.22 Техэксперт. Минстрой скорректировал индексы сметной стоимости строительства в IV квартале 14](#_Toc93056203)

[2.9. 11.01.22 ЕРЗ. Минстрой утвердил ФСНБ-2022 15](#_Toc93056204)

[2.10. 12.01.22 ЕРЗ. В связи с ростом цен на строительные ресурсы ужесточен порядок изменения условий концессионных соглашений 16](#_Toc93056205)

[2.11. 11.01.22 НОПРИЗ Новости. Вступило в силу постановление Правительства РФ от 31.12.2021 г № 2604 17](#_Toc93056206)

[2.12. 12.01.22 НОПРИЗ Новости. Утвержден исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству 17](#_Toc93056207)

[2.13. 12.01.22 ЕРЗ. Минстрой: Нормативная стоимость жилья в РФ за полгода выросла почти на четверть 18](#_Toc93056208)

[2.14. 12.01.22 ЕРЗ. Росреестр разработал новую форму технического плана 21](#_Toc93056209)

[2.15. 13.01.22 Техэксперт. Росреестр разработал новую форму технического плана… 22](#_Toc93056210)

[2.16. 13.01.22 Техэксперт. В связи с ростом цен на строительные ресурсы ужесточен порядок изменения условий концессионных соглашений 23](#_Toc93056211)

[2.17. 13.01.22 ЗаНоСтрой. Индекс деловой репутации с 1 января 2022 года стал одним из официальных критериев при выборе государственных и муниципальных подрядчиков 24](#_Toc93056212)

[2.18. 12.01.22 ЕРЗ. Минстрой утвердил перечни строительных ресурсов 25](#_Toc93056213)

[2.19. 12.01.22 ЕРЗ. Изменится процедура использования средств маткапитала членами жилищных кооперативов 26](#_Toc93056214)

[2.20. 13.01.22 За-Строй. Судиться – так с удовольствием! 27](#_Toc93056215)

[2.21. 13.01.22 За-Строй. Особенности налогообложения застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ 28](#_Toc93056216)

[2.22. 14.01.22 Техэксперт. Новая ФСНБ-2022 утверждена Минстроем России…… 29](#_Toc93056217)

[2.23. 14.01.22 Техэксперт. Опубликован план законопроектной деятельности Правительства РФ на 2022 год 29](#_Toc93056218)

[2.24. 14.01.22 ЗаНоСтрой. Утверждена методика определения стоимости работ по подготовке проектной документации 30](#_Toc93056219)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА 31](#_Toc93056220)

[3.1. 10.01.22 РИА новости. В России планируется реновация почти 650 территорий 31](#_Toc93056221)

[3.2. 11.01.22 ЗаНоСтрой. С помощью механизма комплексного развития территорий в России планируется построить 150 миллионов квадратных метров жилья 31](#_Toc93056222)

[3.3. 12.01.22 РИА Новости. Правительство рассмотрит новые меры поддержки строительства инфраструктуры 32](#_Toc93056223)

[3.4. 13.01.22 СГ. Рост ставки Центробанка ставит под угрозу ввода жилья в России. 32](#_Toc93056224)

[3.5. 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: строительство дорог в России не успевает за ростом городов 33](#_Toc93056225)

[3.6. 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: сервисную инфраструктуру для трассы М-12 предложат инвесторам 34](#_Toc93056226)

[3.7. 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: арендное жилье нужно строить и в дешевом, и в дорогом сегменте 34](#_Toc93056227)

[3.8. 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: в строительство жилья за десять лет вложат 70 трлн рублей 35](#_Toc93056228)

[3.9. 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: спрос на жилье сохранится при росте реальных доходов населения 35](#_Toc93056229)

[3.10. 13.01.22 СГ. Улучшение транспортной инфраструктуры спасло жизни тысячам россиян 36](#_Toc93056230)

[3.11. 13.01.22 СГ. Правительство профинансирует строительство объектов по обращению с ТКО 37](#_Toc93056231)

[3.12. 13.01.22 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин рассказал о стратегическом приоритете развития ЖКХ и необходимости стимулировать инвестиции в строительную отрасль 37](#_Toc93056232)

[3.13. 13.01.22 За-Строй. Пора подумать об общественном транспорте? 38](#_Toc93056233)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 39](#_Toc93056234)

[4.1. 10.01.22 ЗаНоСтрой. Дмитрий Никитин: В 2022 году на ЕЦПЭ будет запущен сервис визуализации информационных моделей 39](#_Toc93056235)

[4.2. 10.01.22.За-Строй. Это будет не просто капремонт 40](#_Toc93056236)

[4.3. 12.01.22 РБК. Минэк предложил дать приоритет российским рабочим на госстройке 40](#_Toc93056237)

[4.4. 11.01.22 Минстрой Новости. Утвержден проект финансирования социальной инфраструктуры в ЯНАО с помощью инфраструктурных облигаций… 43](#_Toc93056238)

[4.5. 13.01.22 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: ОЭСР по инициативе Минстроя России проведёт два исследования по теме градостроительства 44](#_Toc93056239)

[4.6. 13.01.22 ЕРЗ. Минэкономразвития: необходимо с помощью резервного фонда Правительства ускорить для отрасли компенсацию производственных издержек 45](#_Toc93056240)

[4.7. 13.01.22 ЕРЗ. Система стимулирования жилищного строительства в РФ будет дополнена лучшими практиками государств-участников ОСЭР 46](#_Toc93056241)

[4.8. 13.01.22 За-Строй. Стройматериалы дорожали весь год 48](#_Toc93056242)

[4.9. 14.01.22 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Объём выданных разрешений свидетельствуют об увеличении объёмов жилищного строительства в ближайшие годы… 48](#_Toc93056243)

[4.10. 14.01.22 За-Строй. Мастер-план будет в законе 49](#_Toc93056244)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ» 49](#_Toc93056245)

[5.1. 10.01.22 СГ. ВТБ заявил о повышении ставок по ипотеке 49](#_Toc93056246)

[5.2. 10.01.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: Застройщиков планируем кредитовать по ставке около 4% 50](#_Toc93056247)

[5.3. 12.02.22 СГ. Подсчитан объем ипотечных кредитов россиян 50](#_Toc93056248)

[5.4. 13.01.22 За-Строй. Триллионные эскроу 51](#_Toc93056249)

[5.5. 13.01.22 За-Строй. Ипотека или жизнь. Самые эффективные способы облегчить финансовую нагрузку 51](#_Toc93056250)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 54](#_Toc93056251)

[6.1. 10.01.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ начинает прием заявлений юридических лиц и ИП о возврате внесенных взносов в компфонд исключенных СРО…. 54](#_Toc93056252)

[6.2. 10.01.22 ЗаНоСтрой. Федеральный закон 447-ФЗ стал позитивным сигналом для всей системы саморегулирования в строительной отрасли 55](#_Toc93056253)

[6.3. 10.01.22 За-Строй. Кинокомпания НОПРИЗ представляет... 57](#_Toc93056254)

[6.4. 11.01.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Потенциал саморегулирования используется для эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка и контроля за их деятельностью 60](#_Toc93056255)

[6.5. 12.01.22 НОСТРОЙ Новости. С 2022 года строители могут в связи с ростом цен увеличить цену контрактов сроком действия менее года 61](#_Toc93056256)

[6.6. 11.01.22 ЗаНоСтрой. На Урале будущих строителей приучают к взаимодействию со СРО со студенческой скамьи 62](#_Toc93056257)

[6.7. 12.01.22 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ готов вернуть деньги членам исключённых СРО, принявших решение до 1 декабря 2016 года выйти из системы строительного саморегулирования 64](#_Toc93056258)

[6.8. 12.01.22.За-Строй. По ком ФНС плачет… 65](#_Toc93056259)

[6.9. 13.01.22 За-Строй. Спустя шесть лет после трагедии… 68](#_Toc93056260)

[6.10. 14.01.22 За-Строй. И кукиш постылой СРО… 70](#_Toc93056261)

[7. РАЗНОЕ 72](#_Toc93056262)

[7.1. 08.01.22 СГ. Цемент, который генерирует электричество 72](#_Toc93056263)

[7.2. 10.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В России резко выросла стоимость строительства частных домов 72](#_Toc93056264)

[7.3. 10.01.22 За-Строй. А готовы ли ЦОКи? 73](#_Toc93056265)

[7.4. 10.01.22 СГ. В Дании построят правительственное здание из дерева 74](#_Toc93056266)

[7.5. 11.01.22 СГ. Названа средняя стоимость квартир в новостройках России 75](#_Toc93056267)

[7.6. 11.01.22 СГ. В США напечатают жилой квартал на 3D-принтере 75](#_Toc93056268)

[7.7. 11.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российские проектировщики назвали главную проблему 2021 года 76](#_Toc93056269)

[7.8. 12.01.22 За-Строй. С Новым годом, дорогие… покойники! 76](#_Toc93056270)

[7.9. 13.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Россиянам предсказали цены на жильё в 2022 году 78](#_Toc93056271)

[7.10. 13.01.22 ЗаНоСтрой. В МГСУ начинается набор на программу дополнительного профессионального образования, разработанную совместно с НОПРИЗ 79](#_Toc93056272)

[7.11. 13.01.22 ЗаНоСтрой. Валерий Мозолевский: И на Сахалине, и по всей стране действует какая-то негласная презумпция виновности подрядчика 80](#_Toc93056273)

[7.12. 14.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Европа планирует полный переход на экостроительство к 2030 году 82](#_Toc93056274)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 82](#_Toc93056275)

[8.1. 08.01.22 АНСБ. Осторожно! Опасный для жизни фальсификат! 82](#_Toc93056276)

[8.2. 08.01.22 АНСБ. Что может предложить ДОМ.РФ на жилищном рынке? Только ипотеку! 87](#_Toc93056277)

[8.3. 08.01.22 АНСБ. КРТ как стимул для развития регионов 91](#_Toc93056278)

[8.4. 11.01.22 За-Строй. Зелёный свет для СРО 95](#_Toc93056279)

[8.5. 13.01.22 ЗаНоСтрой. Максим Федорченко: если говорить о том, что строительную отрасль ожидает в 2022 году, то пока мы видим больше проблем и вызовов, чем перспектив 100](#_Toc93056280)

[8.6. 13.01.22 За-Строй. Ипотека или жизнь. Самые эффективные способы облегчить финансовую нагрузку 101](#_Toc93056281)

[8.7. 14.01.22 НОСТРОЙ Новости. Разбираем закон о долевом строительстве коттеджных поселков 104](#_Toc93056282)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 10.01.22 ЕРЗ. Владимир Путин подписал закон о правовом статусе таунхаусов

Документ опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации. Речь идет о [476-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300150?index=1&rangeSize=1) от 30.12.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данный закон уточняет понятие «дом блокированной застройки» (таунхаус) и вводит понятие «многоквартирный дом», закрепляя их в [Градостроительном](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/) и [Жилищном](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_51057/) кодексах РФ. Таким образом устраняется правовая неопределенность, возникающая при разграничении домов блокированной застройки и многоквартирных домов (МКД).

Кроме того, закон вводит понятие «малоэтажный жилой комплекс» (МЖК), под которым понимается совокупность индивидуальных жилых домов (ИЖД) и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Введение термина «МЖК» в [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) позволило распространить действие норм этого закона на правоотношения, складывающиеся при возведении ИЖД в границах территории МЖК в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ).

Закон устанавливает предмет ДДУ в отношении ИЖД в границах территории МЖК, перечень информации, который должен содержаться в данном договоре, а также порядок передачи объектов по таким ДДУ.

Кроме того, устанавливается обязанность застройщика раскрывать информацию о себе и об МЖК, в случае их строительства по ДДУ.

Закон вступает в силу с 01.03.2022 года, за исключением отдельных положений, вступивших в силу с 30.12.2021.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 10.01.22 Техэксперт. Скорректирована рекомендуемая величина индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

Опубликовано [письмо Минстроя России N 57049-ИФ/09 от 24.12.2021 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"](http://docs.cntd.ru/document/727680818).

Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС)](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 05.06.2019 N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных ФАУ "Главгосэкспертиза России", органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

[Письмо N 57049-ИФ/09 от 24.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727680818) подготовлено в дополнение к [письмам Минстроя России N 46012-ИФ/09 от 25.10.2021](http://docs.cntd.ru/document/726572201), [N 47672-ИФ/09 от 01.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726677152), [N 48346-ИФ/09 от 06.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726734008), [N 48642-ИФ/09 от 09.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726732787), [N 49637-ИФ/09 от 15.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726909456), [N 50934-ИФ/09 от 22.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/727120437), [N 50719-ИФ/09 от 22.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/727069695), [N 52935-ИФ/09 от 02.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727292545), [N 53335-ИФ/09 от 06.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727380930), [N 55265-ИФ/09 от 15.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727578059), [N 55924-ИФ/09 от 18.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727606520), [N 56566-ИФ/09 от 22.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727665753).

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2021 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Приволжского федерального округа;
* ИИСС СМР на объектах магистрального трубопроводного транспорта нефти и нефтепродуктов (линейная часть, резервуарные парки) и сооружений, участвующих в технологическом процессе транспорта нефти и нефтепродуктов (площадочные объекты), на IV квартал 2021 года для Сибирского федерального округа. При этом для 10-й зоны Красноярского края индексы к ФЕР-2001 сообщены взамен ИИСС СМР, сообщенных [письмом Минстроя России N 56566-ИФ/09 от 22.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727665753).

Одновременно уточняется, что индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и ранее опубликованным письмам Минстроя России, будут указаны дополнительно.

# 10.01.22 Техэксперт. Изменение СП 419 позволит эффективнее использовать территорию и площади промышленных объектов

Минстрой России внес [Изменение N 1](http://docs.cntd.ru/document/1200106839) к [СП 419.1325800.2018 "Здания производственные. Правила проектирования естественного и совмещенного освещения"](http://docs.cntd.ru/document/554403252). Изменения утверждены приказом Минстроя России 3 декабря 2021 г. N 887/пр. В прежней редакции документа применялись упрощенные методы расчета естественного освещения, что ограничивало возможность рационального использования земельного участка и производственных площадей промышленных объектов.

"Совершенствование фасадных материалов и появление инновационных устройств передачи естественного света требуют актуализации нормативного документа, в том числе в части методики расчета естественного освещения помещений в промышленных зданиях", - рассказал заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

Для естественного освещения производственных зданий сегодня применяют верхнее освещение через фонари и световоды в кровле или комбинированное освещение, когда к верхнему добавляют боковое.

Обновленный документ позволит учитывать применение трубчатых световодов для организации подачи естественного света в помещения с нормируемым коэффициентом естественного освещения (КЕО), в которых нет возможности устройства бокового или верхнего освещения, в том числе в помещения, находящиеся под землей. Данные устройства организуют доступ света внутрь здания по прямолинейной или непрямолинейной светопроводной шахте, с высоким коэффициентом отражения света 0,98-0,99.

"Включение в свод правил методики расчета КЕО при использовании трубчатых световодов естественного освещения позволяет проектировать помещения повышенной глубины, в которых теперь можно будет размещать дополнительные производственные зоны. Кроме того, в некоторых случаях такое решение обеспечит сохранение фасадов исторических зданий при изменении их функционального назначения", - подчеркнул Сергей Музыченко.

Обновленный документ также дополнен расчетом естественного освещения для случаев применения в фасадных решениях некоторых современных материалов, а также расчетом КЕО с учетом козырьков, экранов и светоотражения окружающей застройки.

"В Изменении N 1 к СП 419 уточнены значения коэффициента отражения строительных материалов и средневзвешенного коэффициента отражения фасада, в том числе, при использовании в отделке зданий белого керамогранита и композитных панелей, а также стеклопакетов с солнцезащитным или многофункциональным напылением. В расчетах теперь будут учитываться и многократные отражения между фасадами противостоящих зданий. Это обеспечит проектировщикам возможность применять альтернативные планировочные решения, эффективнее использовать участок застройки и создавать комфортные условия труда на промышленных предприятиях", - отметил и.о. директора ФАУ "ФЦС" Андрей Копытин.

По данным разработчиков, учет многократных отражений между фасадами противостоящих зданий различной формы промышленных зон при параллельном, Г-образном расположении и П-образной застройке при расчете КЕО и применение трубчатых световодов естественного освещения повысит выход развернутой производственной площади с единицы площади участка строительства на 10-15%.

Кроме того, новые технологии, включенные в свод правил, позволят экономить около 10-15% электроэнергии на освещение помещений за счет использования естественного света в дополнение к искусственному.

Работа по актуализации СП 419 организована ФАУ "ФЦС" и выполнена авторским коллективом Университета Минстроя НИИСФ РААСН.

# 10.01.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России утвердил новую федеральную сметную нормативную базу

Министерство строительства и ЖКХ РФ приказом № 1046/пр от 30 декабря 2021 года утвердило федеральную сметную нормативную базу ФСНБ-2022, вступающую в действие 30 июня 2022 года. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Главгосэкспертизы России.

Главные отличия новой сметно-нормативной базы ФСНБ-2022 от ФСНБ-2020 и всех предыдущих редакций – это новый актуальный уровень цен 2022 года, а также отсутствие в составе базы единичных расценок – ФЕРов.

В рамках работ по актуализации сметно-нормативной базы было проанализировано 51.925 сметных норм. Изменениям в различной степени подверглись 34.222 сметных нормы.

В целом ФСНБ-2022 содержит 118 сборников, включающих 51.601 норму, а также сметные цены по 24.873 номенклатурным позициям материалов и 1.658 – машин и механизмов.

Подробнее с внесёнными изменениями можно ознакомиться на сайте федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) по этой [ссылке](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/fsnb/presentations). Кроме того, ФГИС ЦС содержит сборники в печатном виде, с которыми можно ознакомиться и скачать [здесь](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/fsnb/project), а также форму для направления замечаний и предложений к ФСНБ-2022, не предполагающую предоставление ответа. Все поступающие предложения и замечания будут отработаны и, при необходимости, учтены в очередных дополнениях и изменениях в ФСНБ-2022.

Наши коллеги обращают внимание на то, что для разработчиков сметных программных комплексов на сайте ФГИС ЦС в ближайшее время будет размещена ФСНБ-2022 в формате открытых данных.

# 10.01.22 ЗаНоСтрой. Правительство России определило направления цифровизации строительной отрасли

На официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru [опубликовано](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112290003?index=0&rangeSize=1) распоряжение Правительства РФ от 27 декабря 2021 года № 3883-р, которым утверждено стратегическое направление в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с возможностью ежегодной актуализации.

В ходе реализации Стратегического направления планируется внедрение, в том числе, распределённого реестра, быстродействующих систем обработки информации, пространственного анализа и моделирования и других. Соответствующие технологии будут применены при составлении графика строительства, при оказании государственных и муниципальных услуг, при формировании реестра нормативно-технических документов в машинопонимаемом и человекочитаемом виде, а также при реализации строительного надзора и строительного контроля.

Документом, в частности, предусматривается реализация проекта по развитию вертикали экспертизы на базе Единого цифрового пространства экспертизы на уровне государственных экспертиз субъектов Российской Федерации, ведомственных и негосударственных экспертиз. Также планируется осуществить проект по обеспечению возможности получения информации о прохождении этапов жизненного цикла объекта капитального строительства, в том числе, заключения экспертизы, разрешений на строительство и ввод, извещения о начале строительства, регистрацию прав путём создания Единого государственного реестра в строительстве и эксплуатации и уникального идентификационного номера капитального строительства, интеграцией с государственной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации, Единым государственным реестром заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и иными государственными информационными системами.

Приоритетом при обеспечении цифровой трансформации на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства при этом станет использование программно-аппаратных средств и программного обеспечения отечественного происхождения, внедрение которых также предусмотрено в Стратегическом направлении в области цифровой трансформации строительной отрасли.

Правительство РФ определило Минстрой России федеральным органом исполнительной власти, ответственным за координацию реализации Стратегического направления, а Главгосэкспертизу России – одним из соисполнителей.

# 10.01.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России уточнил правила проектирования лесных дорог

Минстрой России утвердил Изменение № 2 к СП 288.1325800.2016 «Дороги лесные. Правила проектирования и строительства», в котором установлены требования к проектированию, строительству и содержанию автомобильных дорог на территории лесного фонда Российской Федерации, являющихся дорогами необщего пользования и предназначенных для движения специализированных категорий транспортных средств.

«Изменение Лесного Кодекса Российской Федерации в отношении лесных дорог, появление новых требований и техники для борьбы с распространением лесных пожаров, развитие применения новых технологий строительства лесных дорог с использованием местных некондиционных грунтов – все это потребовало обновления норм по проектированию и строительству. Предложенные технологии позволят в 1,8-2 раза ускорить строительство лесных дорог,снизить капитальные затраты и повысить надежность запроектированных конструкций. Лесная инфраструктура и, прежде всего, плотность лесных дорог имеет важное значение для развития лесного комплекса Российской Федерации, являющегося одним из стратегических секторов национальной экономики», - сообщил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

В актуализированный свод правил включена технология холодного перемешивания грунтов с вяжущими (ресайклинг), одной из основных технологических операций которой являются снятие и размельчение материалов слоев существующей дорожной одежды. Технология позволяет значительно повысить скорость строительства лесных дорог, а также снизить отрицательное воздействие на окружающую среду за счет сокращения объема перевозок кондиционного строительного материала.

«В новой редакции СП 288 уточнена классификация лесных дорог, установлены требования по использованию новых современных эффективных материалов (стабилизаторов и модификаторов) в конструктивных слоях дорожных одежд и грунте земляного полотна, изложены требования к грунтам, в зависимости от их расположения, типа местности, степени увлажнения и мерзлотно-грунтовых условий. Эти изменения позволят повысить качество проектирования и надежность дорожных конструкций в стадии эксплуатации в различных климатических и гидрологических условиях», - подчеркнул и.о. директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Также, учитывая особенности современного специализированного лесовозного и пожарного подвижного состава, специалистами внесены изменения в основные технические характеристики проектируемых объектов, в том числе: расстояние видимости, минимальный радиус горизонтальных кривых, продольный уклон, вертикальные кривые.

Работа по актуализации СП 288 организована ФАУ «ФЦС» и выполнена авторским коллективом АО «ЦНИИПромзданий». В подготовке документа участвовали представители Минпромторга России, Минприроды России и Рослесхоза. Актуальная редакция утверждена приказом Минстроя России от 7 декабря 2021 года №903/пр.

# 11.01.22 ЕРЗ. 2022-й: ИЖС на сельхозземлях и аварийные дома в ЕГРН

РИА Недвижимость с помощью экспертов-юристов [выяснило](https://realty.ria.ru/20220101/zakony-1765645163.html), какие новые законы будут регулировать рынок недвижимости в наступившем году.

О налогах и вычетах при продаже недвижимости

С 1 января 2022 года собственники объектов недвижимости, которые продали их до истечения минимального срока владения (он составляет в общем случае пять лет, а в ряде случаев - три года), могут — согласно изменениям [п. 4 ст. 229 Налогового кодекса РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/36b2179632378c984cf6fbf0ea28e731baa919eb/), внесенным [305-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107020013?rangeSize=%D0%92%D1%81%D0%B5) — не подавать налоговую декларацию формы 3-НДФЛ в случае, если общая стоимость проданных жилых домов, квартир и комнат не превышает 1 млн руб. в год, а гаражей и нежилых помещений – 250 тыс. руб.

Иными словами, если сумма дохода оказалась меньше размера имущественного налогового вычета, указывать ее в декларации и оплачивать налог не нужно при наличии вышеуказанных условий.

При этом необходимо учитывать, что:

* если доход от продажи объекта недвижимого имущества ниже, чем кадастровая стоимость этого объекта на 1 января года продажи, то в целях налогообложения такие доходы принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7;
* если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости ([ЕГРН](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/9a4e0486e8edb99692e7aaa165ba317c7091cc00/)) по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена продажа, или на дату его постановки на государственный кадастровый учет, вышеизложенные положения не применяются ([п. 2 ст. 214.10 Налогового кодекса РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/74b2540f9f998ab69bdcf3b48ec34e1220d8fb1d/)).

Данные изменения применяются к доходам, полученным налогоплательщиками в налоговых периодах, начиная с 1 января 2021 года.

С 1 января 2022 года имущественные налоговые вычеты по НДФЛ можно будет получить еще до окончания налогового периода. Для этого налогоплательщику нужно обратиться с письменным заявлением к работодателю (согласно требованиям [100-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_382521/)).

О субсидировании квартплаты

Гражданам, рассчитывающим в наступившем году получить субсидии и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с 1 января необходимо убедиться, что у них нет непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года плюс подтверждена вступившим в законную силу судебным актом ([442-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156558/)). В противном случае субсидии и компенсации не будут выданы.

О внесении в ЕГРН аварийного жилья

С 1 февраля 2022 года предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о том, что:

* жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или непригодным для проживания (согласно последним изменениям в [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) «О государственной регистрации недвижимости»);
* признано непригодным для проживания.

О судьбе участков с временным статусом

После 1 марта 2022 года участки с временным статусом (которые были образованы и поставлены на государственный кадастровый учет в период с 1 марта 2008 года по 1 января 2017 года, но при этом права на них не были в установленном порядке зарегистрированы) будут исключены из ЕГРН.

Ранее правообладателям временных участков давалось пять лет (с момента постановки на государственный кадастровый учет) на то, чтобы осуществить его регистрацию. С 2017 года прекращено присваивание земельным участкам статуса «временный».

Если гражданин не успеет до 1 марта 2022 зарегистрировать право на такой земельный участок, это не будет означать, что он утрачивает на него право, но гражданин должен будет вновь осуществить государственный кадастровый учет участка и зарегистрировать свои права на него в установленном законом порядке. В этом случае участку будет присвоен новый кадастровый номер.

О платной земле для дачников

Членам некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, стоит учесть, что в конце февраля истекает срок, в течение которого они могут получить землю в собственность без проведения торгов и бесплатно.

Начиная с 1 марта 2022 года предоставление СНТ и членам СНТ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет осуществляться уже за плату.

С указанной даты член садоводческого некоммерческого товарищества вправе приобрести земельный участок, образованный из земельного участка, предоставленного СНТ (за исключением земельных участков общего назначения) в собственность в результате продажи без проведения торгов (пп. 3 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ).

При этом гражданам, имеющих трех и более детей и являющимися членами садоводческих некоммерческих товариществ, земельные участки также будут предоставляться в собственность бесплатно (п.6 ст. 39.5 Земельного кодекса РФ).

О расширении площади машино-мест

В соответствии с приказом Росреестра от 23 июля 2021 года [№П/0316](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202108250004) исключены максимально допустимые размеры машино-места. А минимально допустимый размер теперь составляет 5,3 м на 2,5 м. Данные параметры не относятся к парковочным площадкам, расположенным на земельных участках вне зданий, сооружений и помещений с машино-местами, так как такие объекты самостоятельными не считаются.

Предполагается, что новые требования позволят расширить возможности правообладателей по оформлению прав на машино-места с учетом многообразия транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты. В частности, речь идет о сельскохозяйственной технике, а также транспортных и технических средствах для людей с ограниченными возможностями.

О допустимости ИЖС на сельхозземлях

С 1 марта 2022 в России разрешается возводить частные дома — объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — на землях сельскохозяйственного назначения. Но возвести можно будет только один дом и только фермерам на используемых ими сельхозземлях. Количество этажей в таком доме должно быть не более трех, его общая площадь – составлять не более 500 кв. м, а пятно застройки под ним – не превышать 0,25% площади земельного участка.

В отношении участков земель сельхозназначения, на которых расположены фермерские дома, сохраняется действие закона о крестьянско-фермерских хозяйствах (чтобы вместо фермерских домов не возникали коттеджные поселки, не имеющие никакого отношения к фермерскому бизнесу).

При этом субъекты РФ будут вправе принимать законы, в которых могут быть определены те муниципальные образования, на территории которых не допускается строительство, реконструкция или эксплуатация фермерских домов.

О штрафах за остекление балконов

С 1 марта 2022 года вступает в силу приказ Минстроя России [№ 292/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202109090009) «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями». В соответствии с ним физлицам и юрлицам-собственникам за самовольное и не согласованное остекление балконов грозит штраф в размере:

* 2—2,5 тыс. руб. — для граждан;
* 4—5 тыс. руб. — для должностных лиц;
* 40—50 тыс. руб. – для юридических лиц.

В соответствии с указанным приказом Минстроя, лица, которые пользуются государственными квартирами по договорам социального найма, должны немедленно сообщать о неисправностях жилого помещения или сантехники и другого оборудования в нем.

О совершенствовании кадастра

В 2022 и 2023 годах государственная кадастровая оценка станет всероссийской, то есть будет проходить по всей стране в определенную дату. В 2022 году – в отношении земельных участков, в 2023 году – в отношении зданий, сооружений, расположенных в них помещений и машино-мест, объектов незавершенного строительства.

Как считают в Росреестре, одновременное проведение государственной кадастровой оценки будет способствовать исправлению накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах кадастровой оценки, а также исключит установление необоснованной кадастровой стоимости в будущих оценках.

# 11.01.22 ЕРЗ. Дачную амнистию продлили до весны 2031 года

На интернет-портале правовой информации 30.12.2021 опубликован [478-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300177) от 30.12.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Закон устанавливает применение упрощенного порядка предоставления гражданам земельных участков (ЗУ), находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены жилые дома, возведенные до 14.05.1998 года в границах населенного пункта, и права собственности на которые у граждан отсутствуют. Данный порядок будет применяться до 01.03.2031.

Портал ЕРЗ.РФ ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/dachnuyu-amnistiyu-prodlyat-na-pyat-let?search=%D0%B0%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D1%81) о данном законопроекте.

Он определяет порядок государственной регистрации права собственности на указанные ЗУ и содержит перечень следующих документов, необходимых для предоставления бесплатно в собственность ЗУ, расположенных под жилыми домами:

* схему расположения ЗУ (в случае, если ЗУ подлежит образованию);
* документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;
* документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг;
* документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации жилого дома до 01.01.2013, из которого следует, что заявитель является правообладателем жилого дома либо заказчиком изготовления указанного документа и жилой дом возведен до 14.05.1998;
* документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом ЗУ, в том числе из которого образован испрашиваемый ЗУ, заявителю;
* документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14.05.1998;
* выписку из похозяйственной книги или из иного документа, в которой содержится информация о жилом доме и его принадлежности заявителю;
* документ, выданный заявителю нотариусом до 14.05.1998 в отношении жилого дома, подтверждающий права заявителя на него.

Кроме того, до 01.03.2031 года продлевается срок действия упрощенного порядка оформления гражданами своих прав на жилые или садовые дома, созданные на ЗУ, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта — на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Закон вступает в силу с 1 сентября этого года.

# 12.01.22 Техэксперт. Минстрой скорректировал индексы сметной стоимости строительства в IV квартале

Опубликовано[письмо Минстроя России N 56566-ИФ/09 от 22.12.2021 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"](http://docs.cntd.ru/document/727665753).

Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС)](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 05.06.2019 N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных ФАУ "Главгосэкспертиза России", органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

[Письмо N 56566-ИФ/09 от 22.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727665753) подготовлено в дополнение к [письмам Минстроя России N 46012-ИФ/09 от 25.10.2021](http://docs.cntd.ru/document/726572201), [N 47672-ИФ/09 от 01.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726677152), [N 48346-ИФ/09 от 06.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726734008), [N 48642-ИФ/09 от 09.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726732787), [N 49637-ИФ/09 от 15.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/726909456), [N 50934-ИФ/09 от 22.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/727120437), [N 50719-ИФ/09 от 22.11.2021](http://docs.cntd.ru/document/727069695), [N 52935-ИФ/09 от 02.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727292545), [N 53335-ИФ/09 от 06.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727380930), [N 55265-ИФ/09 от 15.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727578059), [N 55924-ИФ/09 от 18.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727606520).

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2021 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Сибирского федерального округа (СФО);
* ИИСС СМР по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Южного федерального округа (ЮФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО);
* ИИСС СМР по объектам строительства "Электрификация железных дорог" и "Железные дороги", на IV квартал 2021 года для ЦФО, ЮФО, Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Уральского федерального округа (УФО), СФО;
* ИИСС СМР, определяемые с применением отраслевой сметно-нормативной базы на IV квартал 2021 года для ЦФО, Северо-Западного федерального округа (СЗФО), ЮФО, СКФО, Приволжского федерального округа (ПФО), УФО, СФО, ДФО;
* ИИСС СМР на объектах магистрального трубопроводного транспорта нефти и нефтепродуктов (линейная часть, резервуарные парки) и сооружений, участвующих в технологическом процессе транспорта нефти и нефтепродуктов (площадочные объекты), на IV квартал 2021 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО;
* ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемые с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для ЦФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО;
* ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемые с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для УФО.

Одновременно сообщается, что индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и ранее опубликованным письмам Минстроя России, будут указаны дополнительно.

# 11.01.22 ЕРЗ. Минстрой утвердил ФСНБ-2022

Ведомство опубликовало соответствующий приказ [№1046/пр](https://k-css.ru/federalnyy-uroven/article_post/prikaz-minstroya-rossii-ot-30-dekabrya-2021-g-no-1046-pr) от 30.12.2021 «Об утверждении сметных нормативов».

Введенная данным документом новая федеральная сметная нормативная база ([ФСНБ-2022](https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/tsenoobrazovanie/federalnaya-smetnaya-normativnaya-baza-fsnb-2022-vstupaet-v-deystvie-s-30-iyunya-2022-goda/)), вступает в действие 30 июня этого года.

В качестве приложения к приказу устанавливаются следующие сметные нормы:

* на строительные работы;
* на монтаж оборудования;
* на капитальный ремонт оборудования;
* на пусконаладочные работы;
* на ремонтно-строительные работы.

Приказом №1046/пр определяется, что сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве (в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2022) и на эксплуатацию машин и механизмов (в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2022) будут регулироваться разными приложениями: №6 и №7, соответственно.

Как [указывается](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/news/562) на сайте [ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/reference/6990177e-3f7b-4f52-b74a-2816aeee3f7a), для разработчиков сметных программных комплексов в ближайшее время будет размещена на этом сайте ФСНБ-2022 в формате открытых данных.

Ознакомиться с приказом Минстроя России от 30 декабря 2021 года № 1046/пр и [скачать](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/reference/9642b341-631b-4181-92c5-d63c4cf86701) его можно на официальных сайтах [Минстроя России](https://minstroyrf.gov.ru/trades/gradostroitelnaya-deyatelnost-i-arhitektura/14/) и [ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/).

# 12.01.22 ЕРЗ. В связи с ростом цен на строительные ресурсы ужесточен порядок изменения условий концессионных соглашений

На интернет-портале правовой информации опубликовано соответствующее постановление Правительства РФ [№2594](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112310121) от 31.12.2021 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Данный документ определяет, что в случае принятия федеральными, региональными или местными властями решения об изменении условий концессионного соглашения — в соответствии с которым увеличивается размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта капитального строительства (ОКС) в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы, но не более чем на 30% — и внесения соответствующих изменений в проектную документацию, проводится повторная проверка достоверности определения сметной стоимости с выдачей соответствующего заключения.

Срок ее проведения не может превышать 14 рабочих дней.

При согласовании изменений условий такого концессионного соглашения и в случае, если расходы на создание и (или) реконструкцию ОКС превысят 1 млрд. руб., заявление (о согласовании изменений) подлежит рассмотрению Федеральной антимонопольной службой либо по поручению Службы ее территориальным органом.

При подготовке сметной документации такого ОКС не допускается изменение физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией.

В соответствии с постановлением №2594, в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы не допускается изменение условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии, объекты газоснабжения, объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов,

Постановление вступило в силу с 8 января этого года.

# 11.01.22 НОПРИЗ Новости. Вступило в силу постановление Правительства РФ от 31.12.2021 г № 2604

С 1 января 2022 года вступило в силу [постановление Правительства РФ от 31.12.2021 г № 2604](https://nopriz.ru/upload/iblock/b81/a5lhl47krzdafjc295u3ctngy0fbqsv1/0001202201040005.pdf) «Об оценке заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, внесении изменений в пункт 4 постановления Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 г. № 2369 и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации», в котором устанавливается порядок оценки заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, предельные величины значимости критериев оценки заявок.

Для оценки заявок по критерию оценки «квалификация участников закупки» может применяться показатель оценки наличия у участников закупки деловой репутации.

Таким образом, будет осуществляться оценка количественного значения индекса деловой репутации участников закупки в соответствии с национальным стандартом в области оценки деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

# 12.01.22 НОПРИЗ Новости. Утвержден исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству

 Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает [ознакомиться с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 г. № 2490](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300077?index=285&rangeSize=1) «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3–7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Федеральным законом от 01.07.2021 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Градостроительный кодекс Российской Федерации дополнен новой статьей 5.2, которой установлены этапы, а также входящие в состав таких этапов мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства. Вместе с тем, установлено, что Исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства должен утверждаться Правительством Российской Федерации

Утвержденный Правительством РФ Исчерпывающий перечень состоит из 989 пунктов, включенных в 5 этапов реализации проектов по строительству:

– этап I «Приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (пункты 1–137 Исчерпывающего перечня);

– этап II «Утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов» (пункты 138–431 Исчерпывающего перечня);

– этап III «Выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования» (пункты 432–602 Исчерпывающего перечня);

– этап IV «Строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства» (пункты 603–977 Исчерпывающего перечня);

– этап V «Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства» (пункты 978–989 Исчерпывающего перечня).

Согласно пункту 2 документа, сводные предложения по внесению изменений в Исчерпывающий перечень формируются Минстроем России по предложениям заинтересованных федеральных органов исполнительной власти. В случае если положения исчерпывающего перечня не соответствуют положениям федеральных законов и (или) принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти в связи с внесением в такие федеральные законы и акты изменений, до приведения исчерпывающего перечня в соответствие с такими изменениями применяются указанные федеральные законы и акты.

Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 г. № 2490 вступает в силу с 01.03.2021 г.

# 12.01.22 ЕРЗ. Минстрой: Нормативная стоимость жилья в РФ за полгода выросла почти на четверть

На Официальном интернет-портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№955/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300188) от 17.12.2021 «О нормативе стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по РФ на первую половину 2022 года и показателях средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по субъектам РФ на I квартал 2022 года».

Данным приказом утвержден норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по РФ на первую половину 2022 года в размере 69 261 руб., что на 24% выше чем во второй половине 2021 года.

Показатели впервые были определены по новой методике (утвержденной приказом Минстроя России [№584/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202110010033?index=0&rangeSize=1) от 18.08.2021), в соответствии с которой расчет средней рыночной стоимости 1 кв. м осуществляется на основании средневзвешенной цены «квадрата» общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынках жилья.

Необходимо отметить, что по сравнению с [проектом](https://regulation.gov.ru/projects#npa=122817) приказа, о котором ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/normativnaya-stoimost-zhilya-na-i-polugodiye-vyrosla-na-27-a-primeneniye-novoy-metodiki-izmenilo-spisok-regionov-liderov-?search=%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ, Минстрой значительно снизил нормативную стоимость жилья в Москве — с 265 805 руб. до 152 259 руб. за 1 кв. м.

В результате этого регионом с наиболее высокой стоимостью «квадрата» в I квартале 2022 года стал г. Санкт-Петербург.

Пятерка лидеров по стоимости жилья выглядит следующим образом:

* Санкт-Петербург – 162 963 руб.;
* г. Москва — 152 259 руб.;
* Сахалинская область — 116 554 руб.,
* Приморский край — 116 409 руб.;
* Московская область — 108 448 руб.;

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

* Республика Ингушетия — 42 184 руб.;
* Оренбургская область – 42 370 руб.;
* Брянская область – 44 178 руб.;
* Курганская область – 44 400 руб.;
* Республика Северная Осетия – Алания – 45016 руб.

Если сравнивать цены, с ранее утвержденными на IV квартал 2021 года, то самый большой рост, на 75,29% установлен в Республике Адыгея.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м для:

* Центрального федерального округа составила 65 348 руб.;
* Северо-Западного федерального округа составила 74 036 руб.;
* Южного Федерального округа составила 69 006 руб.;
* Северо-Кавказского федерального округа составила 46 461 руб.;
* Приволжского федерального округа составила 60 835 руб.;
* Уральского федерального округа составила 66 943 руб.;
* Сибирского федерального округа составила 69 138 руб.;
* Дальневосточного федерального округа составила 97 737 руб.

Стоит отметить, что методика расчета стоимости 1 кв. м для Дальневосточного федерального округа (ДФО) отличается от методики для остальных федеральных округов, так как устанавливается только по стоимости первичного рынка жилья.

ДФО стал единственным, где установлено снижение стоимости данного показателя. Так, например, в Забайкальском крае снижение установлено на 8,31% — до 86 101 руб.

Практически без изменений цена 1 кв. м останется в Республике Бурятия — 70 368 руб. (+1,44%), Магаданская область — 95 747 руб. (+1,27%), Сахалинская область — 116 554 руб. (–0,45%,).

**В Центральном федеральном округе, рост составил от 23 до 50%:**в Белгородской области — 63 940 руб. (+31%), Брянской области — 44 178 руб. (+24%), Воронежской области — 63 037 руб. (+38%), Костромской области — 53 811 руб. (+41%), Курской области — 59 964 руб. (+43%), Московской области —108 488 руб. (+45%), Орловской области — 57 048 руб. (+48%), Смоленской области — 47 463 руб. (+38%), Тульской области —72 018 руб. (+48 %), Ярославской области — 66 610 руб. (+50%).

**В** **Северо-Западном федеральном округе рост составил от 7% до 74%:**в Республике Карелия — 61 887 руб. (+27%), Архангельской области — 81 055 руб. (+45%), Вологодской области — 53 108 руб. (+27%), Калининградской области — 76 307 руб. (+55%), Псковской области — 46 950 руб. (+19%), Мурманской области — 64 861 руб. (+7%), г. Санкт—Петербурге — 162 963 руб. (+74%).

**В Южном федеральном округе рост составил от 21 до 75%**: в Республике Адыгея — 73 594 руб. (+75%), Республике Калмыкия — 45 682 руб. (+27%), Краснодарском крае — 81 587 руб. (+58%), в Республике Крым — 82 734 руб. (+43%), г. Севастополь — 91 247 руб. (+25%).

**В Северо-Кавказском федеральном округе рост составил от 22 до 38%:** в Ставропольском крае — 45 285 руб. (+27%), в Кабардино-Балкарской Республике — 46 107 руб. (+35%), в Карачаево-Черкесской Республике — 48 269 руб. (+24%).

**В Приволжском федеральном округе рост составил от 12 до 60%**: в Республике Башкортостан — 72 565 руб. (+36%), Республике Мордовия —  46 394 руб. (+12%), Республике Татарстан — 96 108 руб. (+60%), Чувашской Республике — 55 691 руб. (+34%), Пермском крае — 67 661 руб. (+40%), Кировской области — 54 328 руб. (+37%), Нижегородской области­ — 88 852 руб. (+53%), Ульяновской области — 55 570 руб. (+35%).

В **Уральском федеральном округе рост составил от 14 до 39%:**в Ямало-Ненецком автономном округе — 77 768 руб. (+14%), Свердловской области — 83 394 руб. (+39%), Курганской области — 44 400 руб. (+20%), Тюменской области — 71 264 руб. (+30%), Челябинской области— 71 264 руб. (+ 39%).

В **Сибирском федеральном округе рост составил от 21 до 76%:**в Республике Алтай — 66 437 руб. (+39%), Тыве — 95 636 руб. (+43%), Алтайском крае — 62 837 руб. (+41%), Иркутской области — 80 910 руб. (+47%), Новосибирской области — 68 319 руб. (+21%), Омской области — 60 328 руб. (+36%).

# 12.01.22 ЕРЗ. Росреестр разработал новую форму технического плана

На Официальном портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=123886) приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана (ТП) и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений».

Документом предлагается внести изменения в отдельные разделы ТП, нумерацию и графы, а также уточнить требования к подготовке ТП и состав содержащихся в нем сведений в соответствии с [последней](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400620781/) редакцией [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) «О государственной регистрации недвижимости».

Проектом приказа предусмотрено, что в текстовой части ТП вместо восьми будет девять разделов:

* общие сведения о кадастровых работах;
* исходные данные;
* сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений;
* описание местоположения объекта недвижимости;
* характеристики объекта недвижимости;
* характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении;
* сведения о части (частях) объекта недвижимости;
* заключение кадастрового инженера;
* приложение (далее – Приложение).

В графическую часть технического плана предлагается включить следующие разделы:

* схема геодезических построений;
* схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в границах земельного участка (далее – Схема);
* чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; далее – Чертеж);
* план здания, сооружения – если в здании, сооружении только один этаж, планы этажа, этажей, план части здания, сооружения или план части этажа (этажей) здания, сооружения, с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (помещений) или машино-места (машино-мест), представляющих собой часть здания или сооружения (далее соответственно – План здания, сооружения, План этажа (этажей), План части здания, сооружения, План части этажа (этажей).

Указанный проект приказа Росреестра исключает необходимость представления в качестве приложения к ТП здания, сооружения проектной документации. В ТП предлагается указывать лишь сведения о такой документации.

Кроме того, в документе оговаривается, что в случае составления технического плана в отношении гаража, такой ТП может быть подготовлен на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Также указаны случаи, когда не требуется включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

В случае принятия приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России [№953](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194903/) от 18.12.2015 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Публичное обсуждение проекта приказа продлится до 26 января 2022 года.

# 13.01.22 Техэксперт. Росреестр разработал новую форму технического плана

На Официальном портале проектов нормативных правовых актов размещен проект приказа Росреестра "Об утверждении формы технического плана (ТП) и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений", ознакомиться с документом можно по ссылке: <http://regulation.gov.ru/p/123886>.

Документом предлагается внести изменения в отдельные разделы ТП, нумерацию и графы, а также уточнить требования к подготовке ТП и состав содержащихся в нем сведений в соответствии с последней редакцией [218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](http://docs.cntd.ru/document/420287404).

Проектом приказа предусмотрено, что в текстовой части ТП вместо восьми будет девять разделов:

* общие сведения о кадастровых работах;
* исходные данные;
* сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений;
* описание местоположения объекта недвижимости;
* характеристики объекта недвижимости;
* характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении;
* сведения о части (частях) объекта недвижимости;
* заключение кадастрового инженера;
* приложение (далее - Приложение).

В графическую часть технического плана предлагается включить следующие разделы:

* схема геодезических построений;
* схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в границах земельного участка (далее - Схема);
* чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости; далее - Чертеж);
* план здания, сооружения - если в здании, сооружении только один этаж, планы этажа, этажей, план части здания, сооружения или план части этажа (этажей) здания, сооружения, с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения (помещений) или машино-места (машино-мест), представляющих собой часть здания или сооружения (далее соответственно - План здания, сооружения, План этажа (этажей), План части здания, сооружения, План части этажа (этажей).

Указанный проект приказа Росреестра исключает необходимость представления в качестве приложения к ТП здания, сооружения проектной документации. В ТП предлагается указывать лишь сведения о такой документации.

Кроме того, в документе оговаривается, что в случае составления технического плана в отношении гаража такой ТП может быть подготовлен на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Также указаны случаи, когда не требуется включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

В случае принятия приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу [приказа Минэкономразвития России N 953 от 18.12.2015 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений"](http://docs.cntd.ru/document/420327974).

Публичное обсуждение проекта приказа продлится до 26 января 2022 года.

# 13.01.22 Техэксперт. В связи с ростом цен на строительные ресурсы ужесточен порядок изменения условий концессионных соглашений

На интернет-портале правовой информации опубликовано соответствующее [постановление Правительства РФ N 2594 от 31.12.2021 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/727709831).

Данный документ определяет, что в случае принятия федеральными, региональными или местными властями решения об изменении условий концессионного соглашения - в соответствии с которым увеличивается размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта капитального строительства (ОКС) в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы, но не более чем на 30% - и внесения соответствующих изменений в проектную документацию, проводится повторная проверка достоверности определения сметной стоимости с выдачей соответствующего заключения.

Срок ее проведения не может превышать 14 рабочих дней.

При согласовании изменений условий такого концессионного соглашения и в случае, если расходы на создание и (или) реконструкцию ОКС превысят 1 млрд руб., заявление (о согласовании изменений) подлежит рассмотрению Федеральной антимонопольной службой либо по поручению Службы ее территориальным органом.

При подготовке сметной документации такого ОКС не допускается изменение физических объемов работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией.

В соответствии с [постановлением N 2594](http://docs.cntd.ru/document/727709831), в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы не допускается изменение условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии, объекты газоснабжения, объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов.

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. Индекс деловой репутации с 1 января 2022 года стал одним из официальных критериев при выборе государственных и муниципальных подрядчиков

С 1 января 2022-го вступило в силу постановление Правительства РФ от 31 декабря 2021 года № 2604 «Об оценке заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, внесении изменений в пункт 4 постановления Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 года № 2369 и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации», в котором устанавливается порядок оценки заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, предельные величины значимости критериев оценки заявок. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Жуковского.

Стоит обратить внимание, что документ вводит возможность оценки заявок по критерию «квалификация участников закупки» такого показателя, как наличие деловой репутации. Соответствующее положение изложено в пункте 24, который содержит исчерпывающий перечень показателей:

*«Для оценки заявок по критерию оценки «квалификация участников закупки» могут применяться, если иное не предусмотрено настоящим Положением, один или несколько из следующих показателей оценки:*

*а) наличие у участников закупки финансовых ресурсов;*

*б) наличие у участников закупки на праве собственности или ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов;*

*в) наличие у участников закупки опыта поставки товара, выполнения работы, оказания услуги, связанного с предметом контракта;*

*г) наличие у участников закупки деловой репутации;*

*д) наличие у участников закупки специалистов и иных работников определённого уровня квалификации».*

Согласно документу, данный параметр может учитываться исключительно при осуществлении закупок товаров, работ, услуг, поставщиками (подрядчиками, исполнителями), которыми, в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут являться только юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели.

В случае применения такого показателя осуществляется оценка количественного значения индекса деловой репутации участников закупки, в соответствии с Национальным стандартом в области оценки деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности в порядке, установленном пунктом 20 Положения.

Документом, предусмотренным приложением № 1 к Положению (а именно, «Порядком рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе»), устанавливаются:

* документ, предусмотренный соответствующим Национальным стандартом в области оценки деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности и подтверждающий присвоение участнику закупки значения индекса деловой репутации;
* связанные с предметом контракта виды деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, в отношении которых участнику закупки присвоен индекс деловой репутации.

Таким образом, фактор наличия официально оценённой деловой репутации становится одним из существенных условий для участников госзакупок. Базовым документом при осуществлении такой оценки будет являться Национальный стандарт в области оценки деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

# 12.01.22 ЕРЗ. Минстрой утвердил перечни строительных ресурсов

Опубликованы соответствующие приказы ведомства: [№1050/пр](https://smeta-na.ru/libs/prikaz-minstroya-rossii-ot-30-12-2021-1050-pr/) от 30.12.2021 «О формировании сводного перечня строительных ресурсов-представителей» и [№1051/пр](https://smeta-na.ru/wp-content/uploads/2022/01/30.12.2021_1051_pr_compressed.pdf) от 30.12.2021 «О формировании перечней специализированных строительных ресурсов».

В рамках указанных документов, в соответствии с Правилами мониторинга цен строительных ресурсов (установлены постановлением Правительства РФ [№1452](http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm)), утверждены:

* сводный перечень строительных ресурсов-представителей, который является систематизированным перечнем строительных ресурсов, используемых при строительстве различных видов объектов капитального строительства (ОКС);
* перечни специализированных строительных ресурсов, которые являются систематизированными перечнями строительных ресурсов, используемых при строительстве отдельных видов ОКС, имеющих отраслевую или иную специфику.

В сводный перечень включено 694 позиции строительных материалов, оборудования, машин и механизмов, наиболее часто применяемых в строительстве.

Во втором случае речь идет об определении индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов.

Перечни специализированных строительных ресурсов сформированы для следующих ОКС:

* автомобильные дороги и искусственные сооружения;
* объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта;
* объекты магистрального трубопроводного транспорт нефти и сооружения, участвующих в технологическом процессе транспорта нефти и нефтепродуктов;
* объекты использования атомной энергии;
* объекты электроэнергетики;
* объекты ракетно-космической промышленности.

# 12.01.22 ЕРЗ. Изменится процедура использования средств маткапитала членами жилищных кооперативов

На Федеральном [портале](https://regulation.gov.ru/) проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=124015) постановления Правительства РФ «О внесении изменения в Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

Как указывают разработчики документа, в настоящее время отдельные субъекты РФ применяют механизм, в рамках которого создаются региональные жилищные фонды, осуществляющие строительство многоквартирных домов на земельных участках (ЗУ), переданных этим фондам региональными властями в безвозмездное пользование.

Механизм взаимодействия такого Фонда и жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива (далее кооператив) в рамках региональных программ социальной ипотеки предусматривает, что строительство жилья осуществляется Фондом, а в кооперативах аккумулируются средства граждан, являющиеся одним из источников финансирования строительства.

При этом гарантом исполнения участником кооператива обязательств по выплате вступительного взноса и (или) паевого взноса выступает Фонд.

Таким образом, рассматриваемый механизм не предусматривает наличие у кооператива прав на ЗУ, на котором осуществляется строительство жилья, поскольку застройщиком в данном случае также выступает Фонд.

Соответственно, члены кооператива, участвующего в социальной ипотеке, фактически лишены в настоящее время возможности использования средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в рамках данной программы.

На устранение этого недостатка и нацелен вышеуказанный проект постановления Правительства РФ.

Им предусмотрено, что в случае, когда в качестве гаранта исполнения членом кооператива обязательств по выплате вступительного взноса и (или) паевого взноса выступает Фонд, то лицо, получившее сертификат на материнский (семейный) капитал, одновременно с другими документами (указанными в п.6 [Правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_73468/41ab14163ba68ffe1e18d73bd1c86416348416a3/) направления средств маткапитала на улучшение жилищных условий) также представляет справку о внесенной сумме паевого взноса за жилое помещение и об оставшейся неуплаченной сумме паевого взноса, необходимой для приобретения права собственности на жилое помещение.

Общественное обсуждение проекта постановления Правительства продлится до 25 января 2022 года.

# 13.01.22 За-Строй. Судиться – так с удовольствием!

Минстрой России изменил правила проектирования зданий федеральных судов с учётом гуманизации среды и новых требований цифровизации

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергей Музыченко пояснил изменения № 2 к СП 152.13330.2018 «Здания федеральных судов. Правила проектирования» утверждены приказом ведомства 904/пр от 7 декабря 2021 года:

Актуализация СП 152 связана с развитием судебной системы в России: обеспечением деятельности по осуществлению и формированию информационной модели для электронных дел и архива, применению новых требований безопасности и, конечно, необходимостью гуманизации среды. Работа по уточнению требований к параметрам помещений зданий федеральных судов, их инженерному оснащению и системам, доступности для всех категории граждан велись при участии Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации.

В документе изменены требования содержания подсудимых в залах судебных заседаний, которые в действующей редакции свода правил предусматривали защитные кабины («клетки» из металлических прутьев), используемые в Российской Федерации с 1992 года. Учитывая зарубежную практику, а также опыт пандемии коронавирусной инфекции, в новой редакции СП 152 в залах судебных заседаний предусмотрены встроенные помещения с ограждением из пулестойкого стекла, которые применяются во многих странах ЕС.

Новая редакция свода правил также доработана в части современных требований к участкам и планировочным решениям для зданий федеральных судов.

Исполняющий обязанности директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин добавил:

В обновлённом документе уточнены требования к размещению автостоянок, хозяйственной зоны, инженерных сооружений. Уточнена площадь земельного участка и требования к определению общей площади, в соответствии с СП 42 или РНГП, а также с учётом особенностей рельефа. Внесены требования к проектированию зданий федеральных судов в зонах многолетнемерзлых грунтов, а также проектирование зданий из крупногабаритных модулей.

Особое внимание в документе уделено требованиям к безопасности зданий федеральных судов, в том числе к досмотровой зоне, контрольно-пропускному пункту. При проектировании теперь дополнительно необходимо предусматривать: встроенные помещения, комнаты для запасных присяжных заседателей, блок помещений режимно-секретного подразделения.

Изменения к своду правил на практике обеспечит оптимизацию применяемых архитектурно-планировочных решений, гуманизацию среды и развитие системы электронного правосудия.

Работа по актуализации СП 152 организована ФАУ «ФЦС» и выполнена авторским коллективом АО «ЦНИИПромзданий».

# 13.01.22 За-Строй. Особенности налогообложения застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ

Минфин России в письме [№03-07-07/101727](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=QUEST&n=208613#wJBRJuS2HTuGvKXX1) от 14.12.2021 разъяснил вопрос «О применении застройщиком налога на добавленную стоимость (НДС) при строительстве (создании) жилого дома по договору участия в долевом строительстве».

В письме, опубликованном на одном из правовых порталов, Департамент налоговой политики ведомства сообщает, что согласно [пп. 1 п. 1 ст. 146](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/) Налогового кодекса РФ (далее Кодекса) объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации. При этом [ст. 149](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/c8ebcedc9ddce9d959d6c520c3b0d602f71e8e12/) Кодекса установлен перечень операций, освобождаемых от НДС.

[Пп. 23.1 п. 3 ст. 149](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/c8ebcedc9ddce9d959d6c520c3b0d602f71e8e12/) Кодекса установлено, что от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождены услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ), заключенного в соответствии с [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) от 30.12.2004.

 Согласно [п. 1 ст. 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/c5051782233acca771e9adb35b47d3fb82c9ff1c/) этого закона под застройщиком понимается хозяйственное общество, в том числе то, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство.

В [п. 1 ст. 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/8b97df940d81c969f3687b961f55189437796b57/) 214-ФЗ установлено, что в ДДУ указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Таким образом, освобождение от обложения налогом на добавленную стоимость работ по строительству (созданию) объекта долевого строительства, выполняемых застройщиком при строительстве жилых домов, Кодексом не предусмотрено.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание [п. 1 ст. 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/2665fb614cf89756d17db81c3e571481a50ac63d/) Кодекса, на основании которого реализацией работ признается передача результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, указанные работы, выполняемые застройщиком при строительстве жилого дома, подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

 При этом денежные средства, полученные застройщиком от участников долевого строительства в порядке возмещения затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, включаются в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость у застройщика как оплата (частичная оплата), полученная в счет предстоящего выполнения работ.

Напомним, что ранее Минфин России в письме от 13.10.2021 [№03-07-11/82621](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403017421/), разъяснил, что налоговая база по НДС в отношении строительных работ, цена которых формируется с учетом стоимости услуг по страхованию гражданской ответственности, определяется как договорная цена этих работ.

При этом НДС по отдельным составляющим договорной цены не исчисляется. Об этом ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/minfin-nds-nachislyayetsya-na-vsyu-tsenu-dogovora-v-tom-chisle-i-strakhovaniye-grazhdanskoy-otvetstvennosti?search=%D0%9D%D0%94%D0%A1) портал ЕРЗ.РФ.

# 14.01.22 Техэксперт. Новая ФСНБ-2022 утверждена Минстроем России

Минстрой России [приказом N 1046/пр от 30 декабря 2021 года](http://docs.cntd.ru/document/727786028) утвердил новую федеральную сметную нормативную базу ФСНБ-2022, вступающую в действие 30 июня 2022 года.

Главные отличия новой сметно-нормативной базы ФСНБ-2022 от ФСНБ-2020 и всех предыдущих редакций - это новый актуальный уровень цен 2022 года, а также отсутствие в составе базы единичных расценок - ФЕРов.

В рамках работ по актуализации сметно-нормативной базы было проанализировано 51925 сметных норм. Изменениям в различной степени подверглись 34222 сметных нормы.

В целом ФСНБ-2022 содержит 118 сборников, включающих 51601 норму, а также сметные цены по 24871 номенклатурной позиции материалов и 1658 - машин и механизмов.

Подробнее с внесенными изменениями можно ознакомиться на сайте федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) по ссылке. Кроме того, ФГИС ЦС содержит сборники в печатном виде, с которыми можно ознакомиться и скачать здесь, а также форму для направления замечаний и предложений к ФСНБ-2022, не предполагающую предоставление ответа. Все поступающие предложения и замечания будут отработаны и, при необходимости, учтены в очередных дополнениях и изменениях в ФСНБ-2022.

Обращаем внимание, что для разработчиков сметных программных комплексов на сайте ФГИС ЦС в ближайшее время будет размещена ФСНБ-2022 в формате открытых данных.

# 14.01.22 Техэксперт. Опубликован план законопроектной деятельности Правительства РФ на 2022 год

Распоряжением от 30 декабря 2021 года N 3994-р утвержден План законопроектной деятельности Правительства РФ на 2022 год. Согласно утвержденному документу чиновники планируют разработать 127 законопроектов.

В отличие от прошлого года сфера строительства в плане представлена скромно.

Минстрой России разработает поправки в [Градостроительный кодекс РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), направленные на совершенствование правового регулирования проектирования, строительства и реконструкции объектов размещения радиационных источников, и поправки в законодательство об обеспечении жильем бывших военнослужащих.

Минприроды России разработает поправки в [Градкодекс РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338), направленные на оптимизацию выдачи разрешений и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами и поправки в [закон "Об охране окружающей среды"](http://docs.cntd.ru/document/901808297) в части установления особенностей ввода в эксплуатацию ОСК при строительстве газопроводов.

Отметим, что план законопроектной деятельности включает три документа, связанные с развитием саморегулирования в различных видах деятельности:

* для СРО в сфере сельскохозяйственной кооперации разработают правила ведения государственного реестра СРО исключительно в электронном виде;
* для объединений кадастровых инженеров планируют оптимизировать перечень документов для внесения сведений в государственный реестр СРО кадастровых инженеров;
* для СРО оценщиков Минэкономразвития подготовит поправки в [Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901713615), предусматривающие создание независимой системы досудебного урегулирования споров в отношении результатов рассмотрения жалоб.

Минэкономразвития России подготовит два законопроекта, регулирующие возможность получения статуса резидента ТОР для градообразующих предприятий ОПК.

# 14.01.22 ЗаНоСтрой. Утверждена методика определения стоимости работ по подготовке проектной документации

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает [ознакомиться с приказом](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112310026) Минстроя России от 1 октября 2021 года № 707/пр «Об утверждении Методики определения стоимости работ по подготовке проектной документации» (зарегистрирован в Минюсте России 30 декабря 2021 ода № 66751).

Методика устанавливает порядок определения сметной стоимости работ по подготовке проектной и рабочей документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия на основании сметных нормативов на работы по подготовке проектной и рабочей документации – методик определения нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации, а также порядок разработки методик нормативных затрат на проектные работы.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

# 10.01.22 РИА новости. В России планируется реновация почти 650 территорий

Российские регионы планируют применить механизм КРТ (комплексного развития территорий) в отношении 646 территорий общей площадью более 23 тысяч гектаров, сообщается в презентации вице-премьера РФ [Марата Хуснуллина](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) об итогах 2020 года, опубликованной на его странице в Instagram.

Согласно презентации, соответствующие решения приняты в 14 субъектах.

"Прогнозный объем строительства с использованием механизма КРТ – 150 миллионов квадратных метров", - уточняется в ней.

Всего градостроительный потенциал (исходя из имеющихся разрешений на строительство и градостроительных планов земельных участков) в стране сегодня составляет 388,5 миллиона квадратных метров, следует из презентации.

# 11.01.22 ЗаНоСтрой. С помощью механизма комплексного развития территорий в России планируется построить 150 миллионов квадратных метров жилья

Российские регионы планируют применить механизм комплексного развития территорий (КРТ) на 646-ти участках площадью более 23 тысяч гектаров, следует из презентации заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, опубликованной на его странице в Instagram.

Предполагается, что с помощью КРТ можно будет построить 150 миллионов «квадратов» жилья. Согласно документу, 14 регионов уже приняли решение о комплексном развитии территорий.

Как известно, Президент России Владимир Путин в конце 2020 года подписал закон о механизме комплексного развития территорий, который предусматривает расселение аварийного и ветхого жилья, а также даёт региональным властям возможность сноса неаварийных многоквартирных домов. Законом предусматривается реализация программ обновления городской застройки с привлечением внебюджетных источников.

Как следует из презентации вице-премьера, Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в 2021 году принял решения о восстановлении прав 31,5 тысячи обманутых дольщиков. Речь идёт о 536-ти долгостроях площадью 3,4 миллиона квадратных метров. По 145-ти из них (14,9 тысячи обманутых дольщиков) принято решение о достройке, а по 391-му проблемному дому (16,6 тысячи человек) – о выплате компенсаций.

При этом в 2021 году были введены в эксплуатацию 33 дома для 4,2 тысячи обманутых дольщиков. Кроме того, 16 тысяч человек суммарно получили почти 30 тысяч компенсаций за долгострои.

Как ранее сообщали в Фонде дольщиков, в 2020 году были восстановлены права более 46-ти тысяч человек. Это граждане, которые приобрели жильё в 456-ти проблемных объектах общей площадью 3,4 миллиона «квадратов». В частности, по 367-ми домам было принято решение о достройке, по 89-ти домам – о выплате компенсаций. Кроме того, в 2020 году Фонд дольщиков достроил 17 проблемных домов.

# 12.01.22 РИА Новости. Правительство рассмотрит новые меры поддержки строительства инфраструктуры

"Коммерсант": правительство рассмотрит новые меры поддержки строительства инфраструктуры.

Минэкономразвития подготовило новый пакет мер поддержки инфраструктурного строительства в условиях роста цен на стройматериалы, сообщила газета ["Коммерсант"](https://www.kommersant.ru/).

Как написало издание, направленный в аппарат правительства и [Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) документ содержит 11 инициатив, часть из них уже обсуждалась и не нашла поддержки кабмина.

Среди предложений ведомства – введение минимума сметной прибыльности строительных контрактов (не менее 25%), постоянного механизма корректировки цены контракта при росте цен на стройматериалы и авансирования госконтрактов. Последние меры при этом уже предусмотрены законом о контрактной системе.

Также Минэкономразвития предлагает ускорить доведение до строителей бюджетных средств при корректировке цен договоров, используя резервный фонд правительства. Кроме того, расходы на покрытие издержек из-за роста цен на ресурсы предлагается предусмотреть в рамках федеральной адресной инвестпрограммы.

Кроме того, министерство выступает за принятие дорожной карты по поддержке производителей стройматериалов для повышения объемов их выпуска и снижения стоимости. Одной из мер, указывается в статье, должна стать реализация сквозных проектов в отрасли по аналогии с протекционистскими мерами в радиоэлектронной промышленности: речь идет о субсидировании закупок компаний, необходимых для развития новых отечественных производств. Идеи импортозамещения предлагается распространить и на выбор застройщиков – с приоритетом для российских и евразийских подрядчиков без преобладающего найма иностранной рабочей силы.

В 2021 году правительство утвердило возможность пересмотра стоимости уже заключенных строительных госконтрактов из-за существенного роста стоимости строительных материалов. Кабмин разрешил увеличивать по согласованию сторон цену договора в пределах 30%.

# 13.01.22 СГ. Рост ставки Центробанка ставит под угрозу ввода жилья в России

Рост ключевой ставки Центробанка ставит под угрозу рост ввода жилья в России. Об этом заявил зампред правительства РФ Марат Хуснуллин, выступая на экспертном форуме «Россия и мир» (Гайдаровском форуме).

«Правильное решение в 2020 году о развитии ипотеки привело к тому, что было введен рекордный объем жилья. Рост ставки Центробанка создает определенную угрозу для развития этого рынка», — сказал он.

В этой связи зампред правительства отметил, что ипотека стала тем механизмом, который позволил привлечь необходимы инвестиции на рынок и обеспечить доступность жилья.

По словам Марата Хуснуллина, в 2022 году ситуация сложнее и правительство намерено регулировать спрос на жилье при помощи различных механизмов, в том числе и за счет расширения льготных ипотечных программ. «Сейчас ситуация более сложная, но мы должны искать механизмы, как мы будем выходить из этого. Может быть, расширять льготные категории граждан», — сказал Марат Хуснуллин в своем выступлении на Гайдаровском форуме.

Вице-премьер подчеркнул, что строительство запланированных 120 млн кв. метров жилья в год и продажа этого объема возможны только при ежегодном росте реальных доходов населения не менее, чем на 2,5%.

Напомним, программа льготной ипотеки по ставке до 6,5% годовых на нового жилья была введена весной 2020 года и действовала до 1 июля 2021 года. Максимальная сумма кредита для покупки новой квартиры в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях составляла 8 млн рублей, для остальных регионов РФ — 3 млн рублей.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/opros-sg-rossiyane-ne-zhdut-snizheniya-ipotechnykh-stavok-v-2022-godu/), что только 4% наших читателей ожидают снижения ипотечных ставок в России в 2022 году.

# 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: строительство дорог в России не успевает за ростом городов

Строительство дорог в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) отстает по темпам от развития городов, заявил на Гайдаровском форуме вице-премьер России [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

Он отметил, что развитие программ автокредитования и снижение качества общественного транспорта привело к тому, что граждане все чаще передвигаются на автомобилях.

"Города растут, количество автомобилей растет, и мы уже в существующих городах построить такое количество улично-дорожных сетей не можем ни организационно, ни финансово", - сказал Хуснуллин.

В качестве одного из выходов из ситуации вице-премьер видит развитие общественного транспорта, в том числе железных дорог и трамваев.

"Мы сейчас смотрим по этому вопросу отдельную программу, вкладываем деньги и видим, что у нас это неплохо получается", - добавил Хуснуллин.

Гайдаровский форум "Россия и мир: приоритеты", организованный при поддержке правительства РФ, будет проходить на площадке Президентской академии в Москве в четверг и пятницу. Это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых ученых и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени Егора Гайдара и Ассоциация инновационных регионов России.

# 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: сервисную инфраструктуру для трассы М-12 предложат инвесторам

Инвесторам предложат построить сервисную инфраструктуру для автодороги Москва-Казань (М-12), рассказал на Гайдаровском форуме вице-премьер России [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

По его словам, правительство сейчас учитывает необходимость появления инфраструктуры вдоль новых федеральных дорог.

"На "Казани", например, у нас порядка 12 точек развития, это и заправки, и сервисы, и гостиницы, и даже склады. И мы сейчас готовимся выставлять это на аукцион. Мы видим, что везде, где есть возможность, надо максимально давать сервису и бизнесу вдоль транспортных магистралей развиваться", - сказал он.

Автотрасса М-12 протяженностью более 800 километров соединит Москву с [Нижним Новгородом](http://ria.ru/location_Nizhnijj_Novgorod/) и [Казанью](http://ria.ru/location_Kazan/). Новый автобан включен в реализацию глобального государственного проекта "Европа - Западный Китай". Дорога частично будет проложена через [Владимир](http://ria.ru/location_Vladimir/), [Муром](http://ria.ru/location_Murom/), [Арзамас](http://ria.ru/location_Arzamas/), Сергач, [Канаш](http://ria.ru/location_Kanash/), [Шали](http://ria.ru/location_SHali/). Трасса позволит доехать от Москвы до Казани за 6,5 часа с разрешенной скоростью 130 километров в час. Общая стоимость проекта - 623 миллиарда рублей, завершение строительства основной части трассы запланировано на конец 2023 года.

Гайдаровский форум "Россия и мир: приоритеты", организованный при поддержке правительства РФ, будет проходить на площадке Президентской академии в Москве в четверг и пятницу. Это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых ученых и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени [Егора Гайдара](http://ria.ru/person_Egor_Gajjdar/) и Ассоциация инновационных регионов [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/).

# 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: арендное жилье нужно строить и в дешевом, и в дорогом сегменте

Арендное жилье в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) нужно строить как в дешевом, так и в дорогом сегменте, заявил на Гайдаровском форуме вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

Он подчеркнул, рост доли строительства арендного жилья является стратегической задачей для страны.

"Спрос на такое жилье есть во всех слоях населения - от самых богатых, когда люди приезжают в Москву и берут в аренду апартаменты в "Москва-Сити", до самых дешевых ниш, когда люди приезжают на заработки, и они где-то тоже должны жить", - сказал Хуснуллин.

Гайдаровский форум "Россия и мир: приоритеты", организованный при поддержке правительства РФ, будет проходить на площадке Президентской академии в Москве в четверг и пятницу. Это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых ученых и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени [Егора Гайдара](http://ria.ru/person_Egor_Gajjdar/) и Ассоциация инновационных регионов России.

# 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: в строительство жилья за десять лет вложат 70 трлн рублей

Около 70 триллионов рублей в основном частных средств планируется привлечь в развитие жилищного строительства в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) в ближайшие десять лет, сообщил на Гайдаровском форуме вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"За десятилетие у нас запланирован объем инвестиций в строительство 70 триллионов рублей, и он почти весь частный", - сказал он.

Как отметил вице-премьер, еще примерно 7 триллионов рублей планируется вложить в инфраструктуру, а инвестиции за десять лет в развитие ипотечного портфеля прогнозируются на уровне 20 триллионов рублей.

Гайдаровский форум "Россия и мир: приоритеты", организованный при поддержке правительства РФ, будет проходить на площадке Президентской академии в Москве в четверг и пятницу. Это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых ученых и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени [Егора Гайдара](http://ria.ru/person_Egor_Gajjdar/) и Ассоциация инновационных регионов России.

# 13.01.22 РИА Новости. Хуснуллин: спрос на жилье сохранится при росте реальных доходов населения

Спрос на жилье в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) сохранится при условии ежегодного роста реальных доходов населения, считает вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"Для того, чтобы строилось и продавалось 120 миллионов квадратных метров жилья в год, нужно чтобы реальные доходы населения росли на 2,5% в год. Если они не растут, значит спроса не будет", - сказал он на Гайдаровском форуме.

По словам вице-премьера, вторым ключевым фактором в поддержке стабильного спроса на жилье в стране являются цены и доступность ипотечного кредитования.

"Сорок семь процентов населения России сегодня не может взять ипотеку. Тогда мы предлагаем схемы социальной ипотеки, расселения ветхого и аварийного жилья, социальную и коммерческую аренду", - сказал Хуснуллин, добавив, что цивилизованная аренда жилья должна в ближайшие годы стать востребованным сегментом рынка.

[Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) России ранее представил проект стратегии развития стройотрасли страны, в котором, в частности, предусматривается, что к 2030 году обеспеченность россиян жильем вырастет до 33,8 квадратного метра, ежегодный объема ввода жилья достигнет 120 миллионов квадратных метров, а частные инвестиции в строительство жилья превысят 70 триллионов рублей.

Гайдаровский форум "Россия и мир: приоритеты", организованный при поддержке правительства РФ, будет проходить на площадке Президентской академии в Москве в четверг и пятницу. Это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых ученых и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени [Егора Гайдара](http://ria.ru/person_Egor_Gajjdar/) и Ассоциация инновационных регионов России.

# 13.01.22 СГ. Улучшение транспортной инфраструктуры спасло жизни тысячам россиян

В 2021 году смертность на дорогах снизилась на 9% . Об этом сообщил заместитель председателя правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин, выступая на Гайдаровском форуме. И это, в том числе, благодаря тому, что мы приводим дороги в порядок», - отметил он.

Марат Хуснуллин указал, что в среднем в России погибает более 60 тыс. человек. «Один средний российский город погибает на дорогах», - сказал он. Среди главных причин смертности зампред правительства назвал выезд на встречную полосу движения, вождение в нетрезвом состоянии и наезд на пешеходов.

Говоря о развитии транспортной инфраструктуры в целом вице-премьер отметил, что развитие уличной-дорожной сети в прежних темпах в России невозможно. В этой связи Марат Хуснуллин указал, что решением проблемы повышения мобильности граждан должно стать развитие общественного транспорта.

«За последние 10 лет количество пользователей общественным транспортом уменьшилось на 19%», - отметил он. Среди причин такого явления он назвал бум автомобилизации, связанный с доступностью автокредитов и ростом доходов населения, и низкую комфортабельность общественного транспорта.

«Это привело к тому, что все больше и больше стали пересаживаться на свои машины, а дорогами мы не успевали догонять такой объем», - сказал зампредседателя правительства.

Марат Хуснуллин отметил, что ухудшение ситуации в городах неизбежно. В этой связи вице-премьер сообщил, что власти намерены развивать все виды общественного транспорта в городах России, в том числе, по примеру Москвы и Московской области, и железнодорожный транспорт. По его словам, такие программы разработаны уже в восьми российских регионах.

# 13.01.22 СГ. Правительство профинансирует строительство объектов по обращению с ТКО

Правительство России выделило 5 млрд рублей на финансирование строительства объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) через зеленые облигации ППК «Российский экологический оператор» ([РЭО](https://stroygaz.ru/publication/zkh/zelenyy-reyting/)). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе кабмина, уточнив, что соответствующее распоряжение подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

По словам вице-премьера Виктории Абрамченко, выделенные средства позволят запустить не менее 13 проектов. «Для построения экономики замкнутого цикла в России необходимо оказывать поддержку проектам, направленным на развитие отрасли обращения с ТКО. Зеленые облигации станут еще одним инструментом на пути реализации проектов по строительству и реконструкции объектов обработки и утилизации отходов», — прокомментировала она.

Виктория Абрамченко добавила, что финансирование позволит привлечь в отрасль обращения с ТКО более 50 млрд рублей.

В свою очередь генеральный директор ППК «РЭО» Денис Буцаев отметил, что при помощи мер поддержки рынка обращения с ТКО в 2021 году было профинансировано пять проектов на общую сумму 6,1 млрд рублей.

В пресс-службе напомнили, что всего до 2024 года одобрен выпуск зеленых облигаций ППК «РЭО» на сумму 100 млрд рублей. Якорным инвестором при их приобретении выступит Россельхозбанк. Облигации будут приобретены на рыночных условиях до конца 2024 года.

Ранее «СГ»[сообщала](https://stroygaz.ru/news/zkh/ustanovleny-tarify-za-vyvoz-musora-v-sankt-peterburge/), что с 1 января 2022 года в Санкт-Петербурге заработала «мусорная реформа».

# 13.01.22 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин рассказал о стратегическом приоритете развития ЖКХ и необходимости стимулировать инвестиции в строительную отрасль

Марат Хуснуллин, выступая на Гайдаровском форуме, подчеркнул, что новая Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ отвечает на вопрос, как сделать стройку драйвером развития каждого региона. Он отметил, что документ разрабатывался при тесном взаимодействии с главами регионов и отражает ожидания субъектов.

При этом, говоря о запланированных нацпроектом «Жилье и городская среда» объемах строительства жилья – 120 млн кв. м ежегодно, вице-премьер заявил, что этого показателя невозможно достичь без приведения в нормативное состояние инженерных сетей и комплексной модернизации системы ЖКХ. «Впервые стратегия развития строительной отрасли увязана с развитием ЖКХ в одной программе, – сказал он. – Мы вынуждены эту отрасль вытягивать вместе со стройкой».

Марат Хуснуллин напомнил, что сегодня износ инженерных сетей в некоторых регионах велик и объем их ежегодного обновления должен составлять не менее 5%. «Сегодня обновляется 2% сетей, то есть в целом сети по стране ветшают», – заключил Марат Хуснуллин. Он рассказал, что отрасль планирует сделать рывок в обновлении ЖКХ за счет использования механизмов финансирования в рамках инфраструктурного меню. «Мы запустили гигантский процесс. Суммарно на развитие инфраструктуры будет предоставлено 1,5 трлн рублей, и эти деньги должны привлечь еще не менее 1,5 трлн рублей частных инвестиций», – заявил вице-премьер.

По словам Марата Хуснуллина, в результате преобразований сфера ЖКХ должна стать привлекательной для инвесторов. Необходимо снизить потери энергосетей, которые сегодня могут достигать 20–25%, и, как следствие, должны минимизироваться расходы как субъектов, так и граждан, которые получат надежное и адекватное по стоимости обеспечение чистой водой, теплом, электричеством. Важным результатом модернизации сферы ЖКХ, по мнению Марата Хуснуллина, также будет являться и снижение ее экологической нагрузки в результате реконструкции котельных на углеводородном сырье.

Говоря об инвестициях в развитие ЖКХ, Марат Хуснуллин сообщил: «Мы в конце года приняли решение по долгосрочным тарифам и концессионным соглашениям и видим уже, что интерес начинает проявляться как у крупных инвесторов, так и у новых игроков, которые хотят в эту отрасль прийти». Вице-премьер в целом отметил значимую роль привлечения частных инвестиций во все сферы строительства. Он подчеркнул, что необходимо продолжать искать новые механизмы повышения инвестиционной привлекательности отрасли. «У нас в 67 городах страны не было ни одной стройки, начатой в 2020 году и ранее. Сейчас стройка везде начинается – появился определенный экономический интерес. Стройка дает доходность. Инвестор туда пошел», – сказал Марат Хуснуллин и напомнил, что сегодня на строительство выдано разрешений на 43% больше, чем годом ранее.

Среди других приоритетных задач в работе, направленной на развитие строительной отрасли, Марат Хуснуллин назвал продолжение настраивания системы роста объемов жилищного строительства и дальнейшие шаги по сокращению инвестиционно-строительного цикла на 30%. «Ключевой вопрос – скорость движения капитала в стране, и не только в жилищном строительстве, но и в промышленном», – отметил он.

# 13.01.22 За-Строй. Пора подумать об общественном транспорте?

Вице-премьер заявил, что строительство дорог в России отстаёт по темпам от развития городов

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин сегодня выступил на Гайдаровском форуме «Россия и мир: приоритеты», который проходит на площадке Президентской академии.

Марат Шакирзянович, в частности, отметил, что развитие программ автокредитования и снижение качества общественного транспорта привело к тому, что граждане всё чаще передвигаются на автомобилях:

Города растут, количество автомобилей растёт, и мы уже в существующих городах построить такое количество улично-дорожных сетей не можем ни организационно, ни финансово.

В качестве одного из выходов из ситуации вице-премьер видит развитие общественного транспорта, в том числе, железных дорог и трамваев:

Мы сейчас смотрим по этому вопросу отдельную программу, вкладываем деньги и видим, что у нас это неплохо получается.

Гайдаровский форум – это ежегодная международная научно-практическая конференция в области экономики, объединяющая ведущих мировых учёных и политиков, экспертов, представителей финансовых кругов и глобальной бизнес-элиты. Организаторами форума выступают Президентская академия, Институт экономической политики имени Егора Гайдара и Ассоциация инновационных регионов России.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 10.01.22 ЗаНоСтрой. Дмитрий Никитин: В 2022 году на ЕЦПЭ будет запущен сервис визуализации информационных моделей

Поддержка машиночитаемых XML-документов и сопровождение информационных моделей станут основными трендами развития Единой цифровой платформы экспертизы в 2022 году. Об этом сообщил руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Дмитрий Никитин на итоговом в 2021 году заседании Совета государственной экспертизы. Такую новость передали наши коллеги из пресс-службы ведомства.

С 1 января 2022-го, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331, формирование и ведение информационной модели становится обязательным условием создания объектов капитального строительства с государственным участием. «Уже сейчас в ЕЦПЭ обеспечено представление информационных моделей объектов капитального строительства в составе проектной документации. В первой половине 2022 года планируется запуск сервиса визуализации информационных моделей, который позволит проектировщикам и заказчикам работать с моделями в интерактивном режиме», – сообщил господин Никитин. Он также рассказал об итогах работы и основных векторах развития платформы в будущем году.

В целом с начала эксплуатации в ЕЦПЭ загружено свыше 508,8 тысячи файлов, 9,8 тысячи проектов, 2,7 тысячи заключений. Только за последний месяц более 400 заключений сформированы экспертными организациями в формате XML. Всего в системе зарегистрировано 4.705 заявителей и 2.789 пользователей.

«На сегодняшний день к ЕЦПЭ уже подключена 81 региональная экспертная организация. Таким образом, динамика подключений практически достигла своего максимума, и сегодня перед нами стоят задачи по дальнейшему развитию интерактивных сервисов для пользователей, а также по расширению возможностей обработки машиночитаемых форматов и интеграции платформы с другими государственными информационными системами», – отметил Дмитрий Александрович. руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы.

Учреждением ведется работа по выводу услуги государственной экспертизы в систему Единого портала государственных услуг, что, в частности, позволит отправлять уведомления о статусе прохождения экспертизы и другие оперативные данные с ЕЦПЭ в личные кабинеты пользователей портала госуслуг. «Данная работа проводится Главгосэкспертизой совместно с Минцифры России в рамках Плана мероприятий по интеграции Единой цифровой платформы экспертизы с Единым порталом государственных услуг», – отметил руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы.

# 10.01.22.За-Строй. Это будет не просто капремонт

Глава Минпросвещения дал старт федеральной программе капитального ремонта в российских школах

Программу капитального ремонта школ, инициированную Президентом России Владимиром Путиным, открыл министр просвещения РФ Сергей Кравцов во время визита в Республику Карелия в минувший четверг. Сергей Сергеевич проинспектировал проведение капитального ремонта в Шуйской средней общеобразовательной школе № 1.

Необходимую поддержку в реализации этой программы оказывает федеральный Штаб родительского общественного контроля, отделения которого были созданы во всех регионах. По поручению Президента всего до конца 2026 года в рамках государственной программы «Развитие образования» отремонтируют 7,3 тысячи зданий школ.

Федеральная программа капитального ремонта школ в этом году охватит 1.306 объектов в 79-ти регионах России. Программа подразумевает масштабное развитие школ: закупку оборудования, повышение квалификации учителей.

# 12.01.22 РБК. Минэк предложил дать приоритет российским рабочим на госстройке

Минэкономразвития предложило предусмотреть приоритетный наем российской рабочей силы по аналогии с программой «Нанимай американцев» в США. Это одна из возможных мер поддержки подрядчиков инфраструктурного строительства

Минэкономразвития предложило предусмотреть право правительства давать приоритет российским и евразийским подрядным организациям «без преобладающего найма иностранной рабочей силы» при проведении строительных госзакупок.

Об этом говорится в письме замминистра Минэкономразвития Владислава Федулова «О рассмотрении обращения трудовых коллективов», которое он направил во вторник, 11 января, в Минстрой и аппарат правительства. Источник, близкий к одному из ведомств, подтвердил РБК его подлинность. После выхода публикации в пресс-службе правительства подтвердили РБК, получение письма Минэкономразвития. О направленном письме также сообщил «Коммерсантъ».

Федулов приводит в пример указ «Покупай американское, нанимай американцев» (Buy American and Hire American), изданный в 2017 году тогдашним президентом США Дональдом Трампом. Этот указ предусматривал первичный наем местных работников при государственных закупках. «Такая мера позволит стимулировать занятость на российском рынке труда, а также работников с территории Евразийского экономического союза», — говорится в документе.

Эта мера поддержки наряду с другими указанными в письме чиновника является ответом на обращение дорожных подрядчиков, которые летом 2021 года пожаловались президенту Владимиру Путину на кризисную ситуацию в отрасли. Представители 19 крупных подрядных компаний, среди которых руководители «СГМ-Мост» Аркадия Ротенберга и «Стройтрансгаза» Геннадия Тимченко, заявили, что за последние пять лет убытки отрасли достигли 137 млрд руб., а ее положение создает «неприемлемые риски» для национальной экономики, социальной сферы и безопасности страны.

РБК направил запросы в пресс-службы Минэкономразвития и Минстроя.

**Как предлагали ограничить число иностранных работников в Москве**

В ноябре 2021 года вице-мэр Москвы Андрей Бочкарев рассказал в интервью РБК о планах столичных властей по постепенному отказу от иностранных мигрантов на стройках за счет развития образования и технологий в сфере строительства. Мэр Москвы Сергей Собянин тогда говорил, что число иностранных рабочих на госстройках уже сократилось более чем в два раза. В Минэкономразвития заявляли о поддержке инициатив властей столицы по замещению неквалифицированной иностранной рабочей силы местными строителями.

**Какие меры еще предлагает Минэкономразвития**

Кроме приоритета в найме российских строителей в письме Федулова содержится еще десять предложений по поддержке отрасли инфраструктурного строительства.

**Среди них:**

* ввести постоянный механизм изменения цен на контракты из-за роста цен на стройматериалы. В августе прошлого года правительство разрешило увеличивать цену контрактов до 30% из-за роста цен на стройматериалы, но это касается только договоров, которые заключены до 1 октября 2021 года;
* установить четкие критерии возможности корректировки цен контрактов, которые уже исполняются. Сейчас сделать это можно, «если возникли не зависящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения». «Неопределенность данной формулировки может создавать риски уголовного преследования как для заказчиков, так и для подрядчиков», — считает Федулов;
* закрепить в резервном фонде правительства бюджетные деньги на компенсацию роста стоимости строительных ресурсов и предусмотреть эти расходы в Федеральной адресной инвестиционной программе (ФАИП). Предлагается следующая схема: штаб правительственной комиссии по региональному развитию на основании комплексных запросов принимает решение об увеличении стоимости контракта, Минфин вносит изменение в сводную бюджетную роспись по перераспределению средств, Минэкономразвития не более чем через сутки после этого вносит изменения в ФАИП;
* утвердить типовые контракты по разным видам строительных, ремонтных и реставрационных работ, чтобы более четко регламентировать ответственность сторон и определить порядок действий при изменении условий контракта;
перечислять аванс на расчетный счет строительного подрядчика. Сейчас строительные подрядчики «фактически не получают» авансы на свои банковские счета при заключении госконтракта, отмечает Федулов. Из-за этого для выполнения работ они должны «иметь собственные денежные средства или получать кредиты», говорится в письме;
* разрешить правительству утверждать порядок приемки работ по госконтрактам, в том числе определять предельное количество замечаний, которые заказчик может предоставить исполнителю. Когда количество замечаний исчерпается, контракт нужно будет расторгнуть в одностороннем порядке, говорится в письме.

**В письме также предлагается:**

* утвердить «дорожную карту» по поддержке производителей стройматериалов (для повышения объемов их производства и снижения стоимости продукции)
* разрешить уменьшать финансовое обеспечение исполнения контракта до его исполнения в полном объеме.

**Кроме того,** предложения касаются наделения федерального казначейства функциями «цифрового контроля» оплаты работ, исполненных подрядчиками, что должно сократить случаи кассовых разрывов у строительных компаний.

**Зачем строительным подрядчикам поддержка**

* Представители подрядных компаний за прошлый год не раз заявляли о тяжелом положении в отрасли. По данным промежуточных результатов исследования НИУ «Высшая школа экономики» и Национальной ассоциации инфраструктурных компаний (НАИК), почти половина из крупнейших российских дорожно-строительных компаний могут обанкротиться, если регулирование этого рынка не изменится.

Согласно исследованию, топ-200 российских дорожно-строительных компаний закончили 2020 год с прибылью 54,2 млрд руб. Но уже по результатам 2021 года их ждет совокупный убыток в размере 26,2 млрд руб., который к 2025 году вырастет более чем в два раза, до 61,6 млрд руб., прогнозируют авторы исследования. Крупнейшие компании из верхушки этого рейтинга более «живучие», а компании «второго и третьего ряда» будут с высокой вероятностью разоряться, говорил РБК директор Института экономики транспорта и транспортной политики НИУ ВШЭ Михаил Блинкин.

После 2025 года, если проблемы отрасли не решатся или решатся частично, власти могут столкнуться с недостатком мощностей для реализации планов по развитию инфраструктуры, отмечается в другом исследовании НАИК, подготовленном совместно с InfraOne Research.

Подробнее на РБК:

<https://www.rbc.ru/business/12/01/2022/61ddb7fa9a7947ce8a732f58>

# 11.01.22 Минстрой Новости. Утвержден проект финансирования социальной инфраструктуры в ЯНАО с помощью инфраструктурных облигаций

Межведомственная комиссия по отбору проектов строительства инфраструктуры при Минстрое России утвердила новые объекты для финансирования с помощью облигаций ДОМ.РФ. Льготное финансирование будет использовано для строительства школы и детского сада в жилом комплексе в городе Губкинский Ямало-Ненецкого автономного округа.

«Наличие качественной инфраструктуры является важнейшим фактором для создания комфортной среды для жизни. Для многих граждан – это также ключевой ориентир при выборе будущего места жительства. Социальная инфраструктура, связанная с образованием, здесь имеет особое значение, ведь такие объекты во многом определяют будущее и возможность развития. Все, что связано с образованием, должно быть удобным. Строительство школы и детского сада в новом жилом комплексе в ЯНАО в соответствии с современными стандартами, в свою очередь, создаст дополнительные условия для развития потенциала города Губкинский и повышения качества жизни его жителей», — прокомментировал замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Размер инфраструктурного займа составит 2,4 млрд рублей. Школа на 400 мест и детский сад на 240 мест будут достроены и сданы в эксплуатацию до конца 2024 года.

«Наша приоритетная задача - расселить на Ямале миллион квадратных метров аварийного жилья. По всему округу идёт масштабное строительство. В новый микрорайон в Губкинском переедет почти тысяча семей. Важно создать для них комфортную среду, чтобы все необходимое было в шаговой доступности. Использование инфраструктурных облигаций позволит на льготных условиях построить в микрорайоне современные школу и детский сад» — рассказал губернатор Ямала Дмитрий Артюхов.

Социальная инфраструктура строится в рамках комплексной застройки микрорайона № 17 в городе Губкинский. Проектом предусмотрено строительство более 50 тыс. кв. метров жилья. Дома будут сдаваться в три очереди. Планируемая дата ввода первого дома – IV квартал 2022 года.

«Механизм инфраструктурных облигаций позволяет объединить возможности ДОМ.РФ, региональных властей и застройщика, направить их на возведение крупного жилого массива. Важно, что льготное финансирование от ДОМ.РФ существенно улучшает экономику проектов, повышает доступность необходимой инфраструктуры и удобство для населения жилищных проектов», — отметил директор ДОМ.РФ по инфраструктурным облигациям Антон Никитин.

Справочно:

Механизм финансирования инфраструктуры с помощью облигаций ДОМ.РФ был запущен в 2021 году. С его помощью можно создавать дорожно-транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру в рамках проектов жилищного строительства, а также объекты для развития городов. Механизм предполагает возможность льготного финансирования проектов ГЧП и концессий, а также предоставление займов застройщикам и дочерним обществам субъектов в рамках реализации проектов, обеспечивающих существенный ввод в эксплуатацию нового жилья. Льготная ставка обеспечивается субсидией из федерального бюджета. Первое размещение облигаций ДОМ.РФ для финансирования инфраструктуры в объеме 10 млрд рублей состоялось в сентябре, второе на такую же сумму - в декабре. Ожидается, что до 2024 года включительно объем выпусков превысит 150 млрд рублей.

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: ОЭСР по инициативе Минстроя России проведёт два исследования по теме градостроительства

В 2022 году эксперты Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) проведут два проекта для России по исследованию жилищной политики и развития территорий. Такое решение было принято на бюджетном комитете ОЭСР в декабре 2021 года. Концепции проектов предложены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Такую новость нам передали коллеги из пресс-службы ведомства.

Проект «Лучшее жильё для лучшей жизни: формирование показателей и политики в сфере строительства, ЖКХ и городской среды с учётом лучших практик ОЭСР» будет посвящён разработке и внедрению новых показателей в части стимулирования строительства жилья и разработки механизмов обеспечения его доступности, а также позволит учесть методики и опыт рабочих органов ОЭСР в рамках разработки указанных показателей. Проект будет осуществлен Комитетом по политике регионального развития ОЭСР.

«Сегодня данные, собираемые в России для расчёта показателей в сфере стимулирования жилищного строительства, отличаются от соответствующих показателей, применяемых при расчете в странах-участницах ОЭСР. Изучение опыта коллег как положительного, так и отрицательного, позволит эффективно внедрить лучшие практики ОЭСР и избежать возможных недочётов при реализации национальных целей России», – отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Идея второго проекта «Тиражирование опыта Российской Федерации в рамках Стандарта комплексного развития территорий на территории стран, входящих в ОЭСР» принадлежит Минстрою России и Фонду ДОМ.РФ, совместно с которым данный проект будет реализовываться. Проект направлен на выстраивание диалога между ОЭСР и России о принципах развития застроенной городской среды.

Стандарт Комплексного развития территорий (КРТ) разработан Минстроем России и ДОМ.РФ по поручению Правительства РФ. Стандарт представляет собой методическое руководство, которое легло в основу усовершенствования нормативно-правовой базы в области градорегулирования и архитектурного проектирования.

# 13.01.22 ЕРЗ. Минэкономразвития: необходимо с помощью резервного фонда Правительства ускорить для отрасли компенсацию производственных издержек

Такое предложение содержится в новом пакете мер поддержки инфраструктурного строительства в условиях роста цен на стройматериалы, который ведомство направило в Кабмин, [сообщают](https://iz.ru/1275959/2022-01-12/minekonomrazvitiia-predlozhilo-novye-mery-podderzhki-stroiotrasli) «Известия». Издание имело возможность ознакомиться с содержанием письма.

Речь в нем идет в частности о том, чтобы более эффективно применять уже предусмотренный отечественным законодательством о госзакупках механизм корректировки цены строительных госконтрактов при росте стоимости строительных материалов.

Например, Минэкономразвития предлагает ускорить доведение до строителей бюджетных денег при корректировке цен таких договоров, используя резервный [фонд](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/55d68b8b11dce341557f8bc5b72a4a20c5c8e00c/) Правительства РФ. Расходы на покрытие издержек из-за роста стоимости ресурсов предлагается предусмотреть в рамках федеральной адресной инвестиционной программы.

Кроме того, МЭР выступает за принятие дорожной карты по поддержке производителей стройматериалов для повышения объемов их выпуска и снижения цен. Речь идет о реализации сквозных проектов на закупку новых производств с предоставлением госсубсидий по аналогии с протекционистскими мерами в радиоэлектронной промышленности.

Также в письме предлагается:

* обеспечить в отрасли приоритет для российских и евразийских (из стран ЕАЭС) подрядчиков без преобладающего найма иностранцев;
* предусмотреть право Правительства давать приоритет российским и евразийским подрядным организациям «без преобладающего найма иностранной рабочей силы» при проведении строительных госзакупок.

В своем послании представители МЭР также отмечают, что часть предлагаемых министерством инициатив ранее уже обсуждалась, но не нашла поддержки в Правительстве.

Напомним, что еще в конце июля прошлого года курирующий строительство вице-премьер **Марат Хуснуллин** [сообщил](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-pravitelstvo-kompensiruyet-zastroyshchikam-zatraty-na-stroymaterialy?search=%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B5%D0%BD%D1%81) о предварительном решении Правительства возместить для отрасли стремительный рост цен на стройматериалы, подстегивающий [сметную](https://erzrf.ru/news/rekomenduyemaya-velichina-indeksov-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-stroitelstva-v-iii-kvartale-2021-goda?search=%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9) стоимость при возведении объектов любой сложности.

Уже в августе было [принято](https://erzrf.ru/news/zapushchen-mekhanizm-podderzhki-zastroyshchikov-v-usloviyakh-rosta-tsen-na-stroymaterialy?search=%D1%86%D0%B5%D0%BD) постановление Правительства [№1315](http://government.ru/news/42998/), которое определило, что по согласованию сторон можно увеличивать в пределах 30% цену госконтракта (заключенного в соответствии с [44-ФЗ](http://www.kremlin.ru/acts/bank/37056)) на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

А в первой половине ноября Минпромторг [заявил](https://erzrf.ru/news/minpromtorg-zastroyshchikam-neobkhodim-plan-potrebnosti-otrasli-v-armature-s-gorizontom-do-pyati-let) о необходимости формирования плана потребности застройщиков в арматуре с горизонтом планирования до пяти лет для эффективного урегулирования ценового вопроса.

В декабре 2021 года вице-премьер Марат Хуснуллин в своем предновогоднем интервью «Ведомостям» [назвал](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-rost-stoimosti-stroymaterialov-segodnya-dlya-otrasli--ugroza-nomer-odin?search=%D1%83%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B0) продолжающийся рост стоимости стройматериалов для отрасли «угрозой номер один».

«Если цена будет и дальше расти на 15, 20% и более, то придется сокращать уже запущенные строительные программы», — предостерегающе [заявил](https://www.vedomosti.ru/economics/characters/2021/12/26/902701-rost-stoimosti-materialov-ugroza) замглавы Правительства и предложил в качестве одной из мер противодействия этому негативному сценарию «разгон [объемов](https://erzrf.ru/news/domrf-obyem-vvoda-zhilya-v-2021-godu-pobyet-rekord-a-v-novostroykakh-budet-prodano-800-tys-kvartir?search=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4) стройки жилья».

# 13.01.22 ЕРЗ. Система стимулирования жилищного строительства в РФ будет дополнена лучшими практиками государств-участников ОСЭР

В то же время опыт России в деле комплексного развитии территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/stroitelstvo-v-ramkakh-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-pridet-yeshche-v-vosem-rossiyskikh-regionov?noCache=true&search=%D0%BA%D1%80%D1%82)) будет растиражирован в развитых странах, [сообщили](https://minstroyrf.gov.ru/press/po-initsiative-minstroya-rossii-oesr-provedet-dva-issledovaniya-po-teme-gradostroitelstva/) в пресс-службе Министерства строительства и ЖКХ.

Как уточняется в сообщении, в 2022 году эксперты Организации экономического сотрудничества и развития ([ОЭСР](https://www.oecd.org/) — объединяет более тридцати наиболее развитых в социально-экономическом плане государств мира) реализуют в этом году два проекта в РФ в сфере жилищной политики и развития территорий.

Такое решение было принято на бюджетном комитете ОЭСР в декабре 2021 года. При этом концепции проектов были предложены межгосударственному объединению Минстроем России.

Первый проект под названием «Лучшее жилье для лучшей жизни: формирование показателей и политики в сфере строительства, ЖКХ и городской среды с учетом лучших практик ОЭСР» посвящен разработке и внедрению новых показателей в отечественную систему стимулирования строительства жилья и разработки механизмов обеспечения его доступности.

Как заметил замглавы Минстроя **Никита Стасишин**, сегодня данные, собираемые в России для расчета показателей в сфере стимулирования жилищного строительства, отличаются от соответствующих показателей, применяемых при расчете в странах-участницах ОЭСР.

«Изучение опыта коллег как положительного, так и отрицательного, позволит эффективно внедрить лучшие практики ОЭСР и избежать возможных недочетов при реализации национальных целей России», – пояснил актуальность первого проекта Стасишин.

Второй проект уже роль реципиента отводит странам ОЭСР. Он называется «Тиражирование опыта Российской Федерации в рамках Стандарта комплексного развития территорий на территории стран, входящих в ОЭСР» и будет реализовываться непосредственно Минстроем и Фондом ДОМ.РФ.

Напомним, что в России несколько лет назад усилиями Минстроя и ДОМ.РФ по поручению Правительства был разработан [Стандарт КРТ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/), представляющий собой уже апробированное в ряде регионов эффективное методическое руководство, направленное на усовершенствование нормативно-правовой базы в области градорегулирования и архитектурного проектирования.

**Справка**

*Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР, Organization for Economic Co-operation and Development, OECD) – международное экономическое объединение развитых стран. Считается, что страны, входящие в ОЭСР, производят около 60% мирового*[*ВВП*](https://www.banki.ru/wikibank/%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%2B%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%2B%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%2B%28%EF%BF%BD%EF%BF%BD%EF%BF%BD%29/)*.*

*ОЭСР была создана в 1947 году в рамках реализации плана Маршалла по восстановлению Европы после Второй мировой войны. Первоначальное название организации – Организация европейского экономического сотрудничества. Однако уже в 1960-е годы состав участников значительно расширился и вышел за рамки*

*Европейского региона. Новое название, которое лучше отражало географию стран, входящих в ОЭСР, организация получила в 1961 году.*

*На сегодняшний день членами ОЭСР являются 34 государства, в том числе наиболее развитые США, Австралия, Канада, почти вся Западная Европа – Великобритания, Франция, Германия и т. д., некоторые бывшие социалистические страны, такие как Польша, Венгрия, Словения, а также одна страна из бывшего СССР – Эстония. На правах отдельного участника в состав ОЭСР входит Европейская комиссия как высший орган исполнительной власти Европейского союза.*

# 13.01.22 За-Строй. Стройматериалы дорожали весь год

Росстат зафиксировал хоть и не значительное, но продолжение роста их стоимости и в декабре

Федеральная служба государственной статистики (Росстат) проинформировала о том, что строительные материалы в 2021 году в среднем подорожали на 23,8%.

При этом в декабре цены на них в среднем выросли на 0,2%, в том числе на кирпич красный, ламинат – на 1,9%, стекло оконное – на 1,2%, рубероид – на 0,8%.

Но был и спад цен по отдельным позициям. Так, подешевели: плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 1,4%, доски обрезные – на 0,1%.

# 14.01.22 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Объём выданных разрешений свидетельствуют об увеличении объёмов жилищного строительства в ближайшие годы

Вчера, 13 января первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин выступил на сессии «Новая миссия городов с высоким научным и технологическим потенциалом» XIII Гайдаровского форума, который проходит в Москве. Форум традиционно является дискуссионной площадкой, на которой обсуждаются приоритетные задачи, стоящие перед государством на текущий год, в том числе, перспективы дальнейшего экономического роста, тенденции и вызовы социально-экономического развития, состояние бизнес-среды и инвестиционного климата.

Александр Николаевич в рамках своего выступления рассказал о системе управления в сфере территориального планирования, направленного на социально-экономическое развитие страны. «Динамика вовлечения в жилищное строительство новых территорий и объём выданных разрешений на строительство свидетельствуют о сформированном потенциале увеличения объёмов жилищного строительства в ближайшие годы. Более половины всего жилья вводится в городах с численностью населения свыше 100 тысяч жителей. Наибольший спрос на жильё в ближайшие годы будет обеспечен в городских агломерациях.

Сегодня для развития таких территорий с помощью механизмов «инфраструктурного меню» одобрено 220 проектов социальной, инженерно-коммунальной и дорожно-транспортной инфраструктуры, состоящих из 620 объектов», – отметил первый замглавы Минстроя России.

Для достижения необходимых целей сбалансированного пространственного планирования и гармоничного градостроительного развития территорий, в том числе и при реализации проектов в сфере науки и образования, ведомством совместно с Минэкономразвития России и Росреестром создаётся Единый институт пространственного планирования Российской Федерации.

Работа этого Института будет сконцентрирована, в первую очередь, на планировании эффективного развития городских агломераций в стране, куда, в том числе, и должны оптимально быть «вписаны» научные кластеры. В рамках национального проекта «Наука и университеты» предусмотрено оказание государственной поддержки на развитие 15-ти научно-образовательных центров, создаваемых путём кооперации деятельности образовательных и научных организаций, расположенных в разных регионах. В субъектах, где создаются научно-образовательные центры, научные центры мирового уровня и уникальные установки класса «мегасайенс», до конца 2024 года планируется ввести более 210-ти миллионов квадратных метров жилья. Как ещё одна мера поддержки – создание современных университетских кампусов мирового уровня. Сейчас прорабатываются проекты 13-ти таких кампусов.

# 14.01.22 За-Строй. Мастер-план будет в законе

Пока параметры одного из наиболее эффективных инструментов развития территорий до сих пор законодательно не урегулированы

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, выступая на вчерашней сессии «Новая миссия городов с высоким научным и технологическим потенциалом» XIII Гайдаровского форума, рассказал:

Мы в этом году поставили себе задачу зафиксировать понятие мастер-план в Градостроительном кодексе. Наша задача прописать, что же такое мастер-план, какие составные части он должен содержать в себе: цели, задачи, просчет эффектов от него и так далее.

По словам Александра Николаевича, мастер-план сегодня является одним из наиболее эффективных инструментов развития территорий, однако его параметры до сих пор законодательно не урегулированы.

Напомним, Гайдаровский форум «Россия и мир: приоритеты», организованный при поддержке Правительства РФ, проходит на площадке Президентской академии в Москве. Сегодня работа Форума продолжится.

# ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ»

# 10.01.22 СГ. ВТБ заявил о повышении ставок по ипотеке

С 11 января 2022 года ВТБ повысит ставки по ипотеке на 1 п.п., до 10,3%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что нововведение касается базовых ипотечных программ на готовое и строящееся жилье.

В пресс-службе уточнили, что в рамках госпрограмм ставки останутся прежними.

Член правления ВТБ Святослав Островский назвал приоритетной задачей банка адресную поддержку населения. «Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики регулятора, в рамках нового раунда повышения ставок мы решили не менять условия для участников госпрограмм», - прокомментировал он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/bank-dom-rf-snizil-stavku-po-lgotnoy-ipoteke-na-novostroyki-/), что «Банк ДОМ.РФ» снизил ставку по льготной ипотеке на новостройки.

# 10.01.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: Застройщиков планируем кредитовать по ставке около 4%

Об этом в предновогоднем интервью РИА Недвижимость [сообщила](https://realty.ria.ru/20211230/eskrou-1766064127.html) вице-президент банка Анна Авдокушина.

По ее словам, в 2022 год Банк ДОМ.РФ вышел со следующими показателями:

* по итогам 2021 года увеличил свой кредитный портфель проектного финансирования с 1 трлн до 2 трлн руб., что охватывает почти треть всех проектов с эскроу в России;
* более 60% финансируемого жилья (по площади) в этом портфеле приходится на региональные проекты;
* география бизнес-присутствия банка уже превысила 40 из 85 субъектов РФ и ежегодно расширяется;
* средняя ставка проектного финансирования застройщиков Банком ДОМ.РФ по итогам III квартала 2021 года выросла с 2,9% до 3,3%.

По поводу последнего из вышеуказанных показателей **Анна Авдокушина** (на фото) заметила, что актуальные средние ставки кредитования проектов с эскроу почти полностью определяются уровнем продаж квартир и привлечением застройщиком средств на эскроу-счета: чем лучше продаются квартиры в строящихся домах, тем ниже ставка.

«Думаю, с учетом всех факторов, ставка должна будет незначительно расти, но по-прежнему останется вполне комфортной для застройщиков на уровне около 4%», — [уточнила](https://realty.ria.ru/20211230/eskrou-1766066526.html) она.

# 12.02.22 СГ. Подсчитан объем ипотечных кредитов россиян

В 2021 году объем выдачи ипотеки в России достиг рекордных 5,69 трлн рублей, что более чем на четверть превысило результат 2020 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ВТБ, уточнив, что в 2022 году ситуация на ипотечном рынке в стране изменится.

Как рассказал вице-президент, заместитель руководителя департамента розничного бизнеса ВТБ Евгений Дячкин, с помощью ипотеки жилищные условия смогли улучшить около 2 млн россиян. «ВТБ оформил свыше 340 тыс. кредитов», - уточнил он.

При этом эксперт отметил, что в ближайшее время ипотечный рынок ждет охлаждение. «Ужесточение денежно-кредитной политики Банком России отражается на стоимости ипотеки, ставки по которой перешагнули двузначный уровень. В этом году спрос на ипотеку сохранится на фоне развития строительного сектора и совместных предложений банков и застройщиков. При этом многое зависит от возможного продления госпрограммы. В случае ее сохранения объем выдач может превысить 5 трлн рублей, в случае завершения – скорректироваться до уровня 2020 года», - прогнозирует Евгений Дячкин.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/eksperty-sprognozirovali-snizhenie-sprosa-na-novostroyki-v-moskovskom-regione/), что в 2022 году спрос на новостройки в Московском регионе снизится на 20%.

# 13.01.22 За-Строй. Триллионные эскроу

Почти 646 тысяч договоров на проектное финансирование заключено застройщиками с момента действия нового механизма привлечения средств дольщиков

Центральный Банк РФ проинформировал о том, что с начала 2021 года объём проектного финансирования вырос более, чем в два раза – с 2,7 триллиона рублей (по данным на 1 января 2021 года), до более 6,2 триллиона к концу ноября.

Всего к 1 декабря 2021 года открыто 645,9 тысячи счетов эскроу, на которых сегодня находится более 3-х триллионов рублей. В то же время уже раскрыто почти 238,8 тысячи таких счетов, сумма перечисленных с них средств застройщикам достигает 794,9 миллиарда рублей.

Наибольший объём проектного финансирования зафиксирован в Москве (почти 2,7 триллиона), Московской области (806 миллиардов) и Санкт-Петербурге (482 миллиарда рублей).

Как мы уже не раз писали, с 1 июля 2019 года российские застройщики лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведётся за счёт банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

# 13.01.22 За-Строй. Ипотека или жизнь. Самые эффективные способы облегчить финансовую нагрузку

Оформить ипотеку на 10-15-20 лет реально, но брать её стоит если вы в состоянии за 5-7 лет погасить долг перед банком. Если платить ипотеку 20 лет, без досрочного погашения, то по итогу вы переплатите в 2, а то и 3 раза.

Как можно сократить период кредитования и досрочно погасить ипотечный долг?

Требование к пользователю: 21 +, дееспособный платежеспособный гражданин, оформивший ипотечный займ, наличие свободных денежных средств в крупном размере или сертификата на мат кап, возможность получения налогового вычета при покупке квартиры в ипотеку.

Цель: Досрочное погашение ипотеки (сокращение периода кредитования)

Шаг 1. Определитесь с источником досрочного гашения кредита

Затраты времени и денег:*1 день не требует затрат*

Для того, чтобы быстрее рассчитаться с ипотечным кредитом, нужны будут дополнительные деньги, которые вы будете вносить сверх ежемесячных платежей. Рассмотрим наиболее реальные и эффективные варианты получения денег для этих целей.

* Собственные накопления
* Материнский капитал
* Налоговый вычет
* Рефинансирование ипотеки в другом банке под меньшую процентную ставку

Шаг 2. Обратитесь в банк для внесения собственных накоплений

Затраты времени и денег:*до 1 дня*

При обращении в банк не забудьте взять паспорт и ипотечный договор. Сообщите менеджеру банка о своем желании внести частично-досрочно средства в оплату ипотеки. Заполните заявление, которое выдаст менеджер банка. В некоторых банках менеджер сам заполняет заявления по вашим документам. В этом случае необходимо будет только подписать документ, предварительно проверив информацию.

ВАЖНО: при подписании заявления поставьте галочку напротив сокращения срока кредита.

Внесите денежные средства на кредитный счет через кассу банка и попросите менеджера произвести новый расчет по ипотечному кредиту. Получите новый график платежей. Соблюдайте, вносите платежи своевременно.

Шаг 3. Воспользуйтесь материнским капиталом

Вы имеете право получить сертификат на [материнский (семейный) капитал](https://zsrf.ru/smart/vashsa-nedvizhimost/matkapital-v-ipoteku), если:

* вы или супруг(а) гражданин(ка) РФ
* официально воспитываете двух несовершеннолетних детей или студентов до 23 лет.

А если он у вас есть, и есть желание им воспользоваться, то для более подробного разъяснения как это сделать в качестве оплаты всего долга или его части пройдите кейс “Как использовать материнский капитал для погашения ипотеки”

ВАЖНО: для того, чтобы им воспользоваться в данном случае не надо ждать исполнения 3х лет второму ребенку. Имейте это ввиду.

Шаг 4. Получите налоговый вычет

Если вы:

* купили квартиру или долю в квартире на территории РФ,
* официально трудоустроены и уплачиваете 13% налога на доходы физических лиц в бюджет РФ,
* раньше не получали вычет при покупке квартиры,

то, в этом случае можете подать [на налоговый вычет](https://zsrf.ru/smart/vashsa-nedvizhimost/neprostaa-takaa-ipoteka) в Федеральную налоговую службу www.nalog.ru. Пошаговую инструкцию о том, как это сделать читайте в кейсе “Налоговый вычет при покупке квартиры в ипотеку”

Шаг 5. Воспользуйтесь банковской услугой - рефинансирование ипотеки

Рефинансирование ипотеки – это ипотечный кредит в другом банке, где ставка меньше той, что у вас на текущий момент. То есть вы можете перекредитовать свой кредит под меньший процент, а банки передадут залог друг другу при данной процедуре.

Для того, чтобы рефинансировать ипотеку, вам необходимо:

1. Откройте сайт [banki.ru](https://banki.ru/), раздел ипотечное кредитование, найдите подходящий банк с меньшей ставкой и удобными для вас условиями подачи заявки.

2. Запросите в текущем банке (там, где оформлен ипотечный займ) у менеджера документы:

* справка о задолженности по ипотеке на текущий день (чтобы знать полную сумму, которую вы должны)
* выписка с текущего ипотечного счета за последние 12 месяцев (выписка показывает, какие ежемесячные платежи вы производили, их своевременность и размер)

3. Соберите основной пакет документов для подачи заявки в банк, где будет проходить рефинансирование. Обязательно уточните у менеджера о необходимости предоставить дополнительные документы. Общий список выглядит так:

* справка о доходах 2 НДФЛ или по форме банка,
* копия трудовой книжки,
* СНИЛС,
* паспорт,
* ипотечный договор,
* справка о задолженности и выписка за последние 12 месяцев.

Примечание: помните, что все документы (выписки, документы от работодателя), взятые в других организациях и банках, действуют только месяц.

Обратитесь с пакетом документов (п.3) в другой выбранный вами банк. Рекомендуем предварительно записаться к менеджеру по ипотечному кредитованию.

Подайте заявку на сумму, указанную в справке о задолженности на текущий день, которую вы брали в банке, где платите сейчас ипотеку.

При условии одобрения, менеджер вам выдаст список документов по недвижимости, которые нужно будет предоставить в банк.

После сбора всех необходимых документов (п.6) снова обратитесь в банк и подпишите новый договор по ипотеке.

После подписания нового ипотечного договора, зарегистрируйте нового залогодержателя через Росреестр https://rosreestr.ru/site/.

После снятия обременения, предоставьте документы в банк в течение 12 дней (список документов выдает менеджер после подписания договора).

Платите ипотеку по новым условиям и меньшим платежом.

Шаг 6. Полное погашение ипотечного кредита

Затраты времени и денег:*1 день не требует затрат*

Если у вас есть сумма для полного погашения ипотечного кредита, то необходимо:

Обратится в банк и сообщить о желании полностью погасить обязательства, запросите сумму для полного досрочного погашения. Напишите заявление на полное досрочное гашение. Менеджер выдает заявление из программы или заполнит его самостоятельно, в этом случае необходимо будет только поставить подпись.

Внесите денежные средства в полном размере на счет через кассу банка, возьмите платежку. Уточните дату списания средств и запросите на следующую дату справку о полном погашении кредитного договора.

ВАЖНО: обязательно запросите справку о полном погашении кредитных обязательств, так как остаток даже в один рубль может образовать просрочку по платежам, штрафные санкции в виде пеней и как следствие образование очередной задолженности перед банком.

*Мнение автора. Каждый случай уникален, имеет свои особенности и нюансы, что требует индивидуального подхода. При возникновении трудностей, рекомендуем обращаться к специалистам за консультацией.*

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 10.01.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ начинает прием заявлений юридических лиц и ИП о возврате внесенных взносов в компфонд исключенных СРО

30 декабря 2021 года на официальном интернет-портале правовой информации [опубликован](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300072) Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на совершенствование правового регулирования отношений в области градостроительной деятельности. [Документ](https://nostroy.ru/news_files/2022/01/10/0001202112300072.pdf) вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

Исходя из положений статьи 9 настоящего Федерального закона, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, указанным в части 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций, членом которой они являлись, предоставлено право в течение одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обратиться с заявлением в Национальное объединение саморегулируемых организаций, членом которого являлась такая саморегулируемая организация, о возврате внесенных ими взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации.

Форма заявления о возврате внесенных взносов размещена на официальном сайте НОСТРОЙ в разделе [Исключенные СРО](https://www.nostroy.ru/exluded-sro/form_documents/).

# 10.01.22 ЗаНоСтрой. Федеральный закон 447-ФЗ стал позитивным сигналом для всей системы саморегулирования в строительной отрасли

Одно из важнейших событий минувшего года в сфере строительного саморегулирования произошло уже в последнюю неделю, когда до боя новогодних курантов оставались всего сутки. Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». А вместе с ним – и важное поручение для председателя Правительства РФ Михаила Мишустина. По мнению нашего добровольного эксперта из российской столицы, этот факт стал позитивным сигналом для саморегуляторов в сфере строительства, проектирования и инженерных изысканий.

Как указано в пояснительной записке к законопроекту (который уже стал федеральным законом), предлагается предусмотреть в ГрК РФ только те требования в сфере саморегулирования деятельности в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, которые существенно влияют на социально значимые риски, одновременно расширив пределы самоорганизации предпринимательского сообщества по регулированию своей деятельности.

Так, новый нормативно-правовой акт регламентирует ряд изменений по срокам принятия решений в части внесения сведений в Национальный реестр специалистов. Исключает ряд полномочий органов исполнительной власти в части регулирования компенсационных фондов и формы Единого реестра членов.

Одновременно с этим проектируется дополнение реестра членов саморегулируемых организаций информацией о работниках члена СРО, сведения о которых включены в соответствующий НРС.

Взамен требования о повышении квалификации, предъявляемого к физическому лицу, сведения о котором должны быть включены в соответствующий Национальный реестр специалистов, вводится его независимая оценка квалификации, проводимая в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации».

Также в законопроекте были [учтены поправки](http://zanostroy.ru/news/2022/01/01/22.html), которые Общественный совет по развитию саморегулирования (ОСРС) вносил в статью 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ новой частью 14.1, которая бы предусматривала право бывших членов исключённых СРО в течение года после 1 июля 2021-го подать заявление в Национальное объединение (НОСТРОЙ или НОПРИЗ) о перечислении зачисленных на счёт такого Нацобъединения компенсационного фонда (компенсационных фондов) саморегулируемой организации, членом которой являлись юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, и членство в которой было прекращено такими лицами в соответствии с настоящей статьёй, о возврате внесённых такими лицами взносов в компфонд (компфонды).

В целом законопроект стал позитивным сигналом для всего саморегулируемого сообщества. Не секрет, что отношение у власти к системе саморегулирования было и остаётся настороженным за всю уже 12-летниюю историю существования этого института. Например, Минстрой России во времена экс-руководителя этого ведомства Михаила Меня саморегуляторов вообще не жаловал и даже поговаривал о возвращении к лицензированию. В дальнейшем в адрес Союзов и Ассоциаций строителей, проектировщиков, изыскателей и их Национальных объединений также раздавалась систематическая критика – как снизу, от самих участников этих Нацобъединений, так и сверху, из коридоров власти.

Во многом такая позиция объяснима, потому что далеко не все задачи, которые изначально были поставлены перед саморегуляторами удалось выполнить. В ходе своего развития СРО-система, как и строительная отрасль в целом, столкнулись с большим количеством проблем. Отчасти в этом была вина саморегуляторов, на стартовом этапе допустивших уклон в коммерциализацию своей деятельности и не проводивших своевременную очистку рядов. Отчасти было обусловлено объективными причинами, такими как санация банковского сектора и непрерывная череда реформ, в ходе которых строительным, проектным и изыскательским СРО приходилось оперативно перестраивать свою работу и реализовывать новые задачи.

В целом Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» стал для СРО «белой меткой». Да, впереди новые преобразования и новые задачи. Но главное, что власть видит важность системы строительного саморегулирования и намерена работать с ней дальше! Структуры, которые признаны неэффективными, не реформируют и не улучшают, а заменяют на другие. В отношении СРО, как мы можем видеть, законопроект предусматривает не радикальные перемены, а тонкую, «настроечную» работу на базе уже наработанного опыта и потенциала.

Однако не стоит забывать и про то, что вместе с этим документом Президент России Владимир Путин дал поручение председателю Правительства РФ Михаилу Мишустину, которому предстоит до 1 июля 2022 года обеспечить проведение анализа практики применения положений законодательства Российской Федерации, касающихся деятельности саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, а также практики проведения независимой оценки квалификации в данной сфере. По итогам проведённого анализа «при необходимости» будут представлены предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации.

Таким образом, задача всех саморегуляторов на ближайший период – как можно более ответственно отнестись к функциям системы СРО, с учётом новых требований законопроекта, и показать свою способность работать вместе с властью для реализации важнейших задач строительной отрасли.

# 10.01.22 За-Строй. Кинокомпания НОПРИЗ представляет...

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков выпустило очередной и весьма качественный фильм про инженерные изыскания

Посмотреть работу можно как на YouTube, где она была выложена аккурат под звон бокалов и бой курантов – 29 декабря 2021 года, так и на нашем сайте в конце данной статьи. В силу чего, по вполне понятным причинам, новый фильм пока ещё не набрал много просмотров. Однако, рискнём предположить, что собранный материал заинтересует и инженеров-изыскателей, и саморегуляторов, работающих в области изысканий.

В фильме рассказывается об экономическом эффекте, который достигается в ходе реализации любого строительного проекта в результате проведения инженерных изысканий в строгом соответствии с требованиями нормативно-технических документов. Отмечено, что общий объём строительства в связи с реализацией национальных проектов в ближайшие годы увеличится примерно на 25%. Чтобы справиться с возрастающими объёмами работ, все звенья строительного комплекса России должны быть трансформированы. В частности, необходимо переосмыслить роль инженерных изысканий с учётом происходящих изменений климата.

Создатели фильма взяли интервью у президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаила Посохина, вице-президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова, председателя комитета Нацобъединения по инженерным изысканиям Владимира Пасканного, заместителя генерального директора по реализации крупных градостроительных проектов АО «Мосинжпроект» Андрея Антипова, генерального директора ГК «Petromodeling» Алексея Бершова, коммерческого директора ООО «Гектар Групп» Павла Сёмочкина, генерального директора ООО «ВПИ» Михаила Бочкова и других представителей отрасли.

В работе грамотно расставлен тайминг, так что заинтересованный зритель, экономящий своё время, может не утруждать себя просмотром всего ролика, а выбрать то, что ему может показаться наиболее интересным и непосредственно перейти к данному эпизоду. А для зрителей, ещё более заботливо относящихся к утекающим минутам, мы отобрали наиболее интересные, на взгляд нашей редакции, мнения и предлагаем их текстовую версию.

Базовые цифры

Инженерные изыскания – сложная наукоёмкая сфера деятельности, которая объединяет около 40-ка различных специальностей. В ней занято около 250.000 человек, из них 120.000 – дипломированные инженеры. Общая численность организаций, выполняющих изыскательские виды работ, – порядка 14.000. Годовой оборот абсолютного большинства компаний не превышает 120 миллионов рублей. В рамках единых проектно-изыскательских лотов более 90% от общего объёма изыскательских работ распределяются на конкурсах. Годовой объём этого рынка оценивается на уровне 700 миллиардов рублей. При этом доля изысканий с 80-х годов упала с 40% до 10%.

Советские гиганты и малый бизнес

В 60-е и 70-е годы, в период активного развития индустриального домостроение и создания промышленных комплексов изыскательские работы выполняли крупные общесоюзные НИИ, а также региональные тресты. В рыночных условиях они превратились в акционерные общества, в дальнейшем на их базе создавались коммерческие структуры.

Как отмечает Владимир Пасканный, малый бизнес занимает сегодня значительное место в инженерных изысканиях. Содержание «полноценной», с точки зрения комплектации оборудованием и специалистами компании под силу либо крупной строительной организации или иного вертикально-интегрированного холдинга, в составе которого находится изыскательское подразделение. Либо специализированное предприятие, которое имеет постоянный поток крупных заказов, например, за счёт бюджета.

Взаимоотношения с проектировщиками и строителями

Эти слова дополняет Алексей Бершов. Он рассказал, что за последние 30 лет сформировался интересный рыночный запрос, который высказали вначале частные компании, а затем и государственный заказчик. А именно, было выражено мнение, что изыскания фактически не используются при проектировании, что сделать их нужно как можно быстрее, а результаты изысканий важны только для одной цели – прохождения экспертизы и получения разрешений на строительство.

Такой подход не мог не сказаться и на сметной стоимости изыскательских работ. Индексы практически по всем подразделам стабильно отставали в 1,5-2 раза от индексов строительно-монтажных работ. Впрочем, по мнению авторов фильма, в проектной сфере ситуация была ещё хуже. И сам процесс объединения проектного и изыскательского бизнеса происходил в крайне неблагоприятных условиях.

Однако в итоге интеграция состоялась. Только 25% участников рынка изыскательских работ занимаются исключительно изысканиями, 35% выполняют изыскательские и проектных работы, остальные 40% – компании полного цикла.

Отношения с девелоперами

К сожалению, привычным персонажем в крупной коммерческой организации стал так называемый «эффективный менеджер», который не вникает в суть производственных процессов, не понимает отраслевой специфики и отслеживает исключительно сроки и стоимость работ. Такой управленец получает бонусы не за качество, а за сэкономленные сроки и средства.

Более того, такие менеджеры на длинных проектах успевают меняться, не неся при этом никакой ответственности. В итоге нет человека, который нёс бы ответственность на время всего жизненного цикла проекта.

«Им выгодно сделать фуфло и уйти на следующий объект», – с вполне понятным возмущением характеризует таких менеджеров Алексей Бершов.

При этом, однако, негативный опыт накапливается. В итоге появляются изменения на уровне федерального законодательства. Например, это нормативы, которые обязывают строителей осуществлять за свой счёт гарантийный ремонт, например, при строительстве автомобильных дорог. А это и строителей сразу же заставляет крайне ответственно относиться к процессу сбора исходных данных.

Саморегулирование – поддержка или обуза?

Разумеется, в фильме, снятом на средства НОПРИЗ, никто не будет ругать действующую систему строительного саморегулирования. Тем не менее, авторы постарались непредвзято взглянуть на роль СРО в производственном процессе. По их мнению, союзы и ассоциации создали постоянно действующую систему коммуникации между профессиональным сообщества с органами государственной власти. И высказывается несколько оптимистичное, на наш взгляд мнение, что без консультации со специалистами теперь не принимаются ни один нормативный документ.

Как отмечает Анвар Шамузафаров, те, кто платит деньги, те и должны регулировать отрасль. В моменты, когда главным заказчиком было государство, оно закономерно и осуществляло регулирование. Однако в период, когда в строительной сфере государственные вложения в жилищное строительство сократились до 2,5%, а в прочие объекты до 18-20%, было принято решение о саморегулировании отрасли.

О профессиональных стандартах

Эту тему раскрыл в своём выступлении Михаил Посохин. Он пояснил, что Национальное объединение изыскателей и проектировщиков занимается разработкой профстандартов, что играет важнейшую роль в подготовке кадров. На эти документы ориентируются профильные образовательные учреждения, определяя, по каким направлениям воспитывать студентов и каким образом формировать образовательную программу.

В целом у НОПРИЗ получился новогодний неплохой подарок для российских изыскателей. Радует, что Нацобъединение после первых кинопроб не оставило этого направления своей просветительской деятельности. И, конечно, хотелось бы увидеть аналогичные фильмы для российских проектировщиков. Но это уже вопрос к коллегам Владимира Пасканного – главам других комитетов НОПРИЗ. Пора бы проявить большую активность и энергичнее работать в современном информационном пространстве.

# 11.01.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Потенциал саморегулирования используется для эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка и контроля за их деятельностью

Более чем 10-летний период практики саморегулирования позволил выработать эффективно действующий инструмент, который успешно отвечает на вызовы макроэкономических процессов, затрагивающих строительную отрасль. Об этом заявил президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин в итоговой за прошлый год статье для журнала «Вестник НОПРИЗ». С наиболее важными для саморегуляторов моментами этой большой публикации предлагает ознакомиться наш добровольный столичный эксперт.

Как отметил Михаил Михайлович, НОПРИЗ ведёт большую работу по совершенствованию законодательной базы: от поправок в Градостроительный кодекс РФ и до разработки нового Федерального закона об архитектурной деятельности.

Нацобъединение разработало и направило в Государственную Думу проект Федерального закона, который вносит поправки в ГрК РФ, касающиеся совершенствования саморегулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства и введения независимой оценки квалификации специалистов. Закон был подписан Президентом России Владимиром Путиным в конце 2021 года.

«Это принципиально важный шаг в развитии института саморегулирования и расширения перспектив развития профессионального сообщества. При обсуждении Закона об архитектурной деятельности, я занял принципиальную позицию относительно роли саморегулируемых организаций и Национального объединения в независимой оценке квалификаций, ведении Национальных реестров специалистов, усилении роли саморегулирования в отрасли, опираясь именно на упомянутые поправки в Градостроительный кодекс», – подчеркнул Михаил Посохин.

Он напомнил, что проект Закона об архитектурной деятельности прошёл все возможные стадии обсуждений в профессиональном сообществе, общественных организациях. Главное, чтобы новый Закон содержал принципиальные права и обязанности архитектора, главного архитектора проекта, муниципального образования, региона, как автора архитектурного произведения. Профессиональная деятельность должна регулироваться профессиональным сообществом и гарантировать не только качество конечного продукта архитектора, но и чётко определять права и обязанности.

Господин Посохин также подчеркнул, что перед НОПРИЗ стоит ответственная задача – сформировать системный подход не только к оценке квалификации специалистов, но и обеспечить их подготовку, начиная со средних технических специализированных учебных заведений. Все эти вопросы находятся в ведении Совета по профессиональным квалификациям НОПРИЗ. Основная задача – это повышение качества архитектурно-проектной деятельности. Обеспечить её выполнение должен системный подход к разработке и оценке квалификаций.

В ноябре 2021 года Министерство юстиции РФ зарегистрировало профессиональный стандарт «Специалист в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий». Стандарт разработан НОПРИЗ совместно с ФАУ «Главгосэкспертиза России» и ВНИИ Труда, вступает в силу с 1 марта 2022 года и впервые устанавливает квалификационные требования к экспертам, осуществляющим государственную и негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства.

Также, в ноябре зарегистрированы профессиональные стандарты «Специалист по проектированию уникальных зданий и сооружений», «Специалист по проектированию автоматизированных систем управления технологическими процессами». Всего в сфере инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования разработано более 40-ка профессиональных стандартов.

«Однако, не все квалификационные требования к специалистам в отрасли стандартизированы, многие требуют адаптации к современным компетенциям в сфере цифровых технологий. В планах на 2022 год – разработка комплекса профессиональных стандартов в области ценообразования, экспертизы и градостроительства», – отметил президент НОПРИЗ.

Как известно, Нацобъединение стало участником Соглашения об отраслевом консорциуме «Строительство и архитектура» с ведущими профильными учебными заведениями России, которое предусматривает подготовку специалистов с учётом потребностей рынка, совершенствование программ обучения студентов профильных учебных заведений, на основе разработанных НОПРИЗ профессиональных стандартов.

# 12.01.22 НОСТРОЙ Новости. С 2022 года строители могут в связи с ростом цен увеличить цену контрактов сроком действия менее года

Такую возможность предоставил подписанный и [опубликованный](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300150) 30 декабря 2021 года на официальном интернет-портале правовой информации Федеральный закон № 476-ФЗ.

Ранее, в 2021 году согласно постановлению Правительства от 9 августа 2021 года № 1315 стало возможно изменить цену контрактов на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия в связи с ростом цен на строительные материалы по контрактам, заключенным до 1 октября 2021 года, стоимостью более 1 млн рублей и сроком действия более одного года. После принятия указанного постановления НОСТРОЙ просил распространить данную меру и на контракты до года, и это нашло отражение в принятых в конце прошлого года законодательных актах.

Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ вносятся изменения в ряд федеральных законов, касающихся области строительства. В том числе, статьей 10 указанного закона устанавливается возможность применения пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ к контрактам, которые заключены на срок менее одного года и предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.

Основные положения 476-ФЗ вступают в силу с 1 марта 2022 года, при этом статья 10 указанного закона, изменяющая статью 112 Федерального закона № 44-ФЗ уже вступила в силу – со дня официального опубликования настоящего 476-ФЗ.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2021 года № 2594 изменено еще одно из условий по увеличению цены контракта по причине роста цен на строительные материалы – контракты заключенные до 1 января 2022 года.

Напомним, что ранее такие временные рамки уже были скорректированы с 1 июля на 1 октября 2021 года.

[Федеральный закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](https://nostroy.ru/news_files/2022/01/12/476-%D0%A4%D0%97%20%D0%BE%D1%82%2030.12.2021.pdf).

# 11.01.22 ЗаНоСтрой. На Урале будущих строителей приучают к взаимодействию со СРО со студенческой скамьи

Челябинский Союз Строительных компаний Урала и Сибири (ССК УрСиб, СРО-С-030-24082009) и Южно-Уральский государственный университет провели занятия по организации строительства «Теория в практику». Слушателями стали студенты строительной специальности регионального вуза, а преподавателями – сотрудники департамента нормативного регулирования и контроля СРО. Подробности читайте в материале нашего добровольного челябинского эксперта.

Представители СРО рассказали студентам о роли саморегулирования в строительстве, методах цифровизации в важнейшей отрасли, а также провели учебно-практические занятия по применению ПО «Строительный Контроль. Исполнительная Документация» (СКИД).

Основой для тем отрытых уроков являлась практика организации строительного производства на объектах. Студенты узнали много нового о том, что их ждёт после выпуска из вуза на строительном производстве. Где и в каком случае им придётся взаимодействовать с саморегулируемой организацией, а также узнать о требованиях для вступления в СРО. Особое внимание было уделено специалисту «Организатор строительства». Были разъяснены обязательные требования для вступления в Национальный реестр строителей, а также регламентирующие действия специалиста в области строительного контроля, правила освидетельствования этапов строительства.

Весь учебный процесс состоял из шести академических часов и был сформирован на основании методических пособий Союза «Строительных компаний Урала и Сибири»:

* «Специалист по организации строительства. Основные положения» (учебное пособие);
* «Саморегулирование строительной деятельности. Общие положения» (учебное пособие);
* «Применение цифровых технологий в строительстве» (учебное пособие);
* «Организация строительного производства» (Стандарт ССК УрСиб);
* «Рекомендации по ведению полного пакета исполнительной документации, а также ведение общего журнала и специальных работ».

Второй блок обучения заключался в получении студентами практических навыков в области формирования и сопровождения жизненного цикла информационной модели. Студентам рассказали о действующей нормативной документации в области информационного моделирования в строительстве и проектировании, а также о существующих программных продуктах. Большее внимание в учебном процессе было уделено ПО СКИД, одним из разработчиков которого является ССК УрСиб.

Студенты выполняли индивидуальные практические задания в ПО СКИД, в ходе которых овладели следующими навыками:

* заполнение сведений об объекте, привязка к объекту участников строительства;
* подбор состава работ с указанием количества и наименования строительного материала;
* формирование записей в журналы работ и входного контроля качества строительных материалов;
* сбор документов о качестве поставляемого материала (паспорта, сертификаты, лабораторные испытания, геодезические схемы и так далее);
* осуществление строительного контроля;
* формирование актов освидетельствования.

Данная практика, обучаемым, дала возможность закрепить познания в базовом комплекте исполнительной документации.

Завершающий этап обучения состоял в индивидуальной защите студентами практических заданий. СРО в 2022 году планирует продолжит работу по внедрению в образовательный процесс учебных заведений региона ПО СКИД. На очереди взаимодействие с двумя колледжами города Челябинск: «Южно-Уральский государственный технический колледж» и «Южно-Уральский многопрофильный колледж».

# 12.01.22 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ готов вернуть деньги членам исключённых СРО, принявших решение до 1 декабря 2016 года выйти из системы строительного саморегулирования

Национальное объединение строителей готово возвращать средства компенсационных фондов, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, указанным в части 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Речь идёт об организациях, принявших решение до 1 декабря 2016 года выйти из системы строительного саморегулирования, чьи СРО, однако в дальнейшем потеряли свой статус и были исключены из Единого реестра. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

НОСТРОЙ ссылается на Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на совершенствование правового регулирования отношений в области градостроительной деятельности. Документ вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

Согласно положениям статьи 9 данного Федерального закона, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, указанным в части 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из Государственного реестра саморегулируемых организаций, членом которой они являлись, предоставлено право в течение одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обратиться с заявлением в Национальное объединение, членом которого являлась такая СРО, о возврате внесённых ими взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации.

Стоит отметить, что ранее НОСТРОЙ активно сопротивлялся попыткам таких юридических лиц и индивидуальных предпринимателей вернуть свои деньги, ссылаясь на правовую неопределённость в данном вопросе. Такая практика была крайне выгодна самому Национальному объединению, поскольку данные средства фактически оставались в свободном распоряжении на счетах НОСТРОЙ. Как нетрудно догадаться, именно по этой причине представители Национального объединения не предпринимали особых усилий, чтобы заполнить создавшуюся правовую лакуну и вернуть деньги их законным владельцам.

Сдвинуть дело с мёртвой точки удалось [благодаря усилиям](http://zanostroy.ru/news/2022/01/01/22.html) Общественного совета по развитию саморегулирования (ОСРС). Представители этой общественной организации не только обратили внимание на проблему государственных структур, но и внесли свои предложения по изменениям в градостроительное законодательство.

Члены ОСРС Сергей Афанасьев и Пётр Котенков вносили соответствующие поправки и направляли их в профильные некоммерческие организации и государственные ведомства. Минстрой России дал ответ на письмо Общественного совета, в котором высказал, что, по его мнению, а также в соответствии с Федеральным законом № 191-ФЗ, средства, внесённые в КФ бывшими членами саморегулируемых организаций, исключённых из Госреестра СРО, подлежат возвращению.

Общественный совет по развитию саморегулирования продолжил работу в этом направлении в интересах бывших членов СРО, имеющих право на получение в Национальном объединении их же денежных средств, внесённых ими в качестве взносов в КФ. Такая работа увенчалась успехом. Предложения членов ОСРС о внесении изменений в 191-ФЗ были положительно оценены в Государственной Думе и обрели статус нормы Федерального закона.

Теперь и Нацобъединению ничего не остаётся, кроме как вернуть владельцам их деньги. Остаётся добавить, что форма заявления о возврате внесённых взносов [размещена](https://www.nostroy.ru/exluded-sro/form_documents/) на официальном сайте Национального объединения в разделе «Исключённые СРО → Формы документов».

# 12.01.22.За-Строй. По ком ФНС плачет…

А может, структуры, выстроенные Михаилом Богдановым, налоговики намерены использовать в качестве примера того, как делать нельзя?

Аккурат под Новый год все, кто имеют малейшее отношение к саморегулированию в сфере инженерных изысканий, проектирования и строительства, начиная от руководителей строительных компаний – членов СРО, и заканчивая первыми лицами Национальных объединений и даже министрами, утёрлись, получив от руководителя Ассоциации «Инженерные изыскания в строительстве» (СРО «АИИС») Михаила Богданова порцию увесистых плюх. Одни оказались «виноваты» в демпинге на рынке и непрофессионализме, другие – в коррупции, замешанной на вопиющей некомпетентности. В общем, досталось всем.

По мнению Михаила Игоревича, катастрофа отрасли близка и неминуема, но никого это не волнует. И чтобы этого избежать, строительной сфере требуется полная перезагрузка и возрождение, основанные на принципах прозрачности управления, справедливой оценке труда, всеобщей компетентности и персональной ответственности каждого физического субъекта – от геодезиста до вице-премьера, курирующего отрасль.

Естественно, единственным лучом света в этом тёмном царстве и профессионалом, понимающим весь маневр, господин Богданов видит токмо себя любимого – гиганта мысли и «отца» русской геодезии.

Но, как известно, Москва ни слезам, ни словам не верит. И не ставя задачей принизить масштаб личности Михаила Игоревича, попробуем разобраться, как он на практике, в череде, так сказать, своих повседневных дел реализует горячо и «искренне» задекларированные им же самим принципы. А потому стоит погрузиться поглубже в деятельность структур, созданных господином Богдановым.

Погружение первое. СРО «АИИС»

Если говорить о саморегулируемой организации, возглавляемой Михаилом Игоревичем, то сразу обращаешь внимание на то, какое-то запредельное количество судебных исков у этой СРО в отношении своих же членов.

Всего за 2021 год Ассоциация обращалась с целью взыскания задолженностей (и исключительно задолженностей!) в арбитражный суд, согласно сведениям, содержащимся в правовой системе картотеки арбитражных дел, 106 раз! С учётом общего количества членских организаций, колеблющегося около отметки в 1.400 членов, это очень значительный показатель, свидетельствующий либо об отсутствии систематической и регулярной работы с членами, либо о «низком» качестве работы контрольных органов при приёме вновь вступающих организаций.

В 2021 году в Ассоциацию вступило 20 новых членов – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. За тот же период было исключено, в подавляющем большинстве на основании добровольно поданных заявлений, 83 членские организации! В целом, учитывая благоприятную конъюнктуру и общий рост числа изыскательских организаций – членов СРО, это негативный показатель. Подобный отрицательный рост членского состава продолжается уже несколько лет подряд и, несмотря на относительно невысокие членские взносы (ежегодно 56 тысяч рублей), год от года имеет тенденцию к росту.

По итогам 2021-го (на 29 декабря) 35 членских организаций привлечены к дисциплинарной ответственности за непредоставление в срок до 1 марта прошлого года отчётов о заключённых, действующих и исполненных контрактах за 2020-й. Данный показатель, с учётом специфики деятельности организаций в области инженерных изысканий является весьма высоким.

Анализ протоколов заседаний коллегиального органа свидетельствует о том, что упор в работе делается лишь на взыскание с членских организаций задолженностей по уплате членских взносов. Основная работа и взаимодействие с членами сводится к дисциплинарной и судебной практике по взысканию членских взносов.

Переводя с сухого языка цифр на русский, можно констатировать, что никакой работы, кроме выколачивания денег со своих членов, в СРО «АИИС» не ведётся. Последние, вялые движения в этом направлении были отмечены более пяти лет назад.

Но, может быть, эти деньги идут на благое дело и способствуют повышению, как это принято говорить, качеству и безопасности в инженерных изысканиях? Увы… Даже беглый анализ сметы саморегулируемой организации свидетельствует о том, что средства расходуются на что угодно, но только не в интересах членов СРО. И по большей части, затраты на проведение тех или иных мероприятий подтверждаются лишь «бумажками» для бухгалтерии, а никак не положительным эффектом.

Исходя из всего вышеизложенного, приходишь к выводу: ничего удивительного, что члены СРО «АИИС», не желающие выступать в роли «дойных коров» для удовлетворения амбиций руководителя своей Ассоциации, предпочитают «голосовать ногами», покидая постылую богдановскую СРОшку. Остальных же удерживает от добровольного исхода лишь «годовой» мораторий на повторное вступление.

Погружение второе. «Союз изыскателей»

Одной из существенных статей затрат СРО «АИИС» является поддержка «Союза изыскателей», на деятельность которого ежегодно из бюджета Ассоциации выделяются существенные суммы. В 2021 году, согласно смете, объём поддержки составил 1,6 миллиона рублей.

По замыслу Михаила Богданова, «Союз изыскателей», основанный на членстве специалистов, исключительно физических лиц, является «крупнейшим и единственным объединением профессионалов в области инженерных изысканий». Там даже [реестр есть,](http://np-si.ru/chlenstvo/reestr-chlenov/) согласно которому данная структура объединяет в своих рядах 2.348 изыскателей. В отличие от прописанного в Градостроительном кодексе РФ обязательного для членов СРО Национального реестра специалистов, «Союз изыскателей» формируется добровольно. И для вступления в него, помимо копии диплома и трудовой книжки, требуется рекомендация одного или нескольких членов. Но... Всё это было в прошлом. Уже полтора года реестр не обновляется, [протоколы не открываются](http://np-si.ru/about/protocols/). И видно каждому, что на сегодняшний день реестр мёртв. И служит разве лишь, как прокладка, на которую можно списывать ежегодно 1,5-2 миллиона рублей со счетов подконтрольной СРО.

Впрочем, справедливости ради, пяток лет назад «Союз изыскателей» всё же использовался. В основном для того, чтобы придать вес столь излюбленному Михаилом Богдановым жанру «открытого письма». Писем на ту пору писалось много, по разному поводу и в разные инстанции. Но в них всегда неизменно присутствовал списочным составом весь реестр «Союза изыскателей», вне зависимости от собственной воли, состояния здоровья и жизненных показателей.

В том, что в реестре присутствуют данные граждан, уже почивших в бозе, нет никаких сомнений. Ведь за всё время из него было исключено лишь 11 специалистов. И последний раз сей факт случился в 2016 году, аккурат за год начала работы НРС Национального объединения изыскателей и проектировщиков.

Пикантной вишенкой на торте под названием «Союз изыскателей» служит тот факт, что вопреки рассуждениям его идейного руководителя Михаила Богданова, рулит данной организацией некая Ирина Николаева, которая, согласно своему же диплому, является инженером-металлургом (OMG!), и в инженерных изысканиях разбирается, как питомица подсобного хозяйства при металлургическом заводе в апельсинах. Но поскольку «Союз изыскателей» существует и объединяет инженеров-изыскателей лишь в воспалённом мозгу господина Богданова да в отчётах, подаваемых в инспекцию Федеральной налоговой службы, это большой роли не играет.

В общем, по итогам погружений, можно резюмировать, что, говоря про СРО «АИИС» и «Союз изыскателей», мы имеем дело со сплошной фикцией и показухой. И если саморегулированию и отраслевому руководству невозможно ничего перенять для практического использования, то, может, будет уместно отдать всё это на откуп ФНС? В качестве отрицательного примера, как нельзя поступать! А что думаете Вы, уважаемые читатели?

# 13.01.22 За-Строй. Спустя шесть лет после трагедии…

После длительных судебных разбирательств, лица, виновные в гибели строителей, получили тюремные сроки. Суды заставили НОСТРОЙ выплатить возмещение семьям погибших

В Нижегородской области поставлена точка в деле шестилетней давности, когда при строительстве дома в городе Бор погибли пятеро рабочих и ещё трое получили травмы различной степени тяжести. Главный инженер и прораб строительной компании ЗАО «Регионэнергострой-НН», обвиняемые в нарушении правил безопасности при ведении работ осуждены на 4,5 года колонии общего режима с лишением права заниматься строительной деятельностью сроком на 2 года.

Следствием и судом было установлено, что 30 апреля 2016 года на улице Маяковского в городе Бор Нижегородской области в строящемся 12-этажном доме произошёл разрыв кислородного баллона, в результате чего пять строителей погибли, а ещё трое получили телесные повреждения различной тяжести.

Как установили следователи регионального управления Следственного комитета России, прораб строительной организации, проявляя преступную небрежность, дал указание бригаде рабочих в количестве 8-ми человек о демонтаже монолитной железобетонной плиты с использованием электросварочного и газового оборудования. В нарушении правил безопасности строительные рабочие, не имеющие квалификации, необученные и не прошедшие стажировки, были допущены к работе. В документе, подготовленном региональным следственным управлением СК РФ, отмечено:

Именно в результате бездействия главного инженера, который обязан был обеспечить требования охраны труда на строительном объекте, а также действий прораба, незаконно допустившего рабочих, не владеющих профессией, квалификацией и практическими навыками, к выполнению работ, погибли 5 человек. Кроме того, согласно заключению судебно-медицинских экспертиз, ещё одному потерпевшему был причинён тяжкий вред здоровью, а двум – лёгкий вред здоровью.

Отмечается ещё, что в ходе предварительного расследования вину в совершении инкриминируемого деяния признал только прораб.

Выплата компенсаций семьям погибших и пострадавших рабочих также затянулась на годы из-за «принципиальной» позиции Национального объединения строителей, руководство которого никак не хотело из-за такой «мелочи» расставаться с деньгами компфонда, полученными от Союза «ОБИНЖ СТРОЙ», исключённого из Государственного реестра саморегулируемых организаций. Родственники погибших через суды взыскали возмещение с застройщика ООО «Пром», по договору с которым работало ЗАО «Регионэнергострой-НН». В свою очередь, застройщик в порядке регрессных требований обратился с исковым заявлением в экс-СРО и НОСТРОЙ, являющийся фактическим правопреемником исключённой саморегулируемой организации.

Однако Национальному объединению строителей платить то, что положено по закону, как обычно, крайне не хотелось. Не хотелось настолько, что заставлять НОСТРОЙ выполнять требования закона пришлось с помощью судов всех уровней – вначале Арбитражного суда города Москвы, затем судов апелляционной и кассационной инстанции, затем Верховного Суда Российской Федерации, направившего дело на повторное рассмотрение. И, наконец, Арбитражного суда Московского округа, который решением от 29 декабря 2021 года уже окончательно признал законными требования подрядчика и обязал Нацобъединение выплатить компенсацию в размере 6-ти миллионов рублей.

Как сказано в материалах по делу № А40-101980/2019, решением Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2021 года исковые требования удовлетворены частично, судом взыскан солидарно с Союза «ОБИНЖ СТРОЙ» и НОСТРОЙ из средств компенсационного фонда возмещения вреда саморегулируемой организации причинённый ущерб. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 сентября 2021-го решение Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2021 года оставлено без изменения, а апелляционная жалоба – без удовлетворения.

НОСТРОЙ, не желая выплачивать компенсации семьям погибших и пострадавших строителей, обратился с кассационной жалобой на решение и постановление, в которой заявитель просил оспариваемые судебные акты судов первой и апелляционной инстанции отменить и принять новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении заявленных требований. В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылался на нарушение судами норм процессуального и материального права, указывал, что выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. При этом Национальное объединение ссылалось на то, что, якобы, получило на свои спецсчета средства компфондов Союза «ОБИНЖ СТРОЙ» не в полном объёме.

Направляя дело на новое рассмотрение, Верховный Суд Российской Федерации указал на то, что отказ судом лишь со ссылкой на ограничение ответственности НОСТРОЙ суммой зачисленных на его специальный счёт денежных средств сделан без исследования всех юридических значимых обстоятельств и лишает истца права на судебную защиту.

Поэтому, принимая во внимание положения статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 55.4, 55.16, 55.20 и 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», установив в период выполнения работ, в ходе которых произошёл несчастный случай с лицом, выполнявшим такие работы, являлось членом Союза «ОБИНЖ СТРОЙ», которое, в свою очередь, входило в Национальное объединение строителей, и впоследствии Союз приказом Ростехнадзора от 3 ноября 2017 года № СП-126 исключён из Госреестра, оценив представленные в материалы дела доказательства, суды пришли к выводу о правомерности заявленных требований.

# 14.01.22 За-Строй. И кукиш постылой СРО…

Новый 447-ФЗ дал компаниям большую свободу маневра и даже возможность время от времени показывать своим саморегулируемым начальникам «домик, где индейцы живут»

Несмотря на то, что у вновь принятого Федерального закона № 447-ФЗ имеется множество оппонентов среди представителей строительной отрасли, тем не менее в целом нынешние изменения в Градостроительный кодекс РФ нельзя не считать прогрессивными.

Так, например, нынешние изменения в статью 55.6 ГрК РФ, касающиеся возможности перевода взноса в компенсационные фонд в случае перехода компаний во вновь открытую саморегулируемую организацию в области строительства в том регионе, где она до сих пор отсутствовала, способна решить застарелую и никак не разрешаемую аж с 2016 года проблему.

Как известно, с введением регионального принципа формирования членских организациях в строительных СРО обозначился явный перекос, связанный с отсутствием действующих саморегулируемых организаций в ряде регионов. Правда, в некоторых из них, например, как Бурятия, Ингушетия, Республика Крым и других, проблема не столь давно была решена. Местным строителям удалось в период 2016-2018 годов собрать необходимый для регистрации минимум членов, сформировавших первоначальный компфонд в своих НКО, и получить, хоть и не без некоторых мытарств заветный статус СРО. Нынче это не самые малые по численности и вполне достойные члены саморегулируемого сообщества.

Однако в тех регионах, где строительная отрасль была представлена относительно небольшим количеством членских организаций, если даже и предпринимались подобные попытки, то они завершились ничем.

Одной из основных причин, почему до сих пор за последние три-четыре года не появилось ни одной новой региональной моно-СРО, являлась необходимость повторной оплаты взноса в компенсационный фонд. Старый взнос, согласно действовавшим до 30 декабря 2021 года требованиям, оставался в старой СРО и не подлежал возврату и перечислению.

Теперь же, пункт 4 статьи 55.6 дополнен частью 17, согласно которой:

В случае, если в соответствии с пунктом 2 части 3 настоящей статьи юридическое лицо, индивидуальный предприниматель являются членами саморегулируемой организации, зарегистрированной в субъекте Российской Федерации, отличном от субъекта Российской Федерации, в котором зарегистрированы указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, и в субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрированы указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, создана саморегулируемая организация, указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель осуществляют переход в саморегулируемую организацию, созданную в субъекте Российской Федерации по месту регистрации указанных юридического лица, индивидуального предпринимателя.

На сегодняшний день, согласно данным Единого реестра членов Национального объединения строителей, в Российской Федерации имеется, как минимум 7 регионов в которых отныне, без необходимости повторной оплаты взноса в компфонды СРО, возможно создание своих региональных СРО. К ним относятся:

* Севастополь – 255 членских организаций;
* Курганская область – 219 членских организаций;
* Республика Адыгея – 208 членских организаций;
* Карачаево-Черкесская Республика – 159 членских организаций;
* Магаданская область – 125 членских организаций;
* Республика Алтай – 117 членских организаций;
* Республика Тыва – 97 членских организаций.

Правда, как говаривал старина Марк Твен, «благодаря доброте Божьей в нашей стране мы имеем свободу совести, свободу мнения, и осмотрительность не использовать эти свободы». А потому довольно сложно, заранее предсказать, кто решится, в ущерб уже сложившейся расстановке саморегулируемого status-quo, нарушить баланс, рискуя получить по «холке» от своих коллег, координаторов или ностроевского начальства. Впрочем, помимо перехода во вновь создаваемые СРО, кардинальным образом меняется ситуация и для всех членов региональных строительных саморегулируемых организаций. Поскольку закон прямо не устанавливает, что вновь введённая часть 17 статьи 55.6 распространяется лишь на вновь открываемые СРО, значительно упрощается и удешевляется процедура членских организаций в рамках текущей смены места регистрации.

В этом случае, руководителям региональных СРО возможно придётся несколько снизить уровень давления на своих членов – во избежание их голосования «ногами». Всё-таки, даже несмотря на сложности с перерегистрацией в соседнем субъекте, им уже не придётся оставлять в качестве трофея постылой СРО, ранее уплаченный и порой немалый взнос в компфонд и оплачивать его повторно уже в новой саморегулируемой организации. И исходя из опыта общения с представителями строительного бизнеса, может найтись немало желающих, не теряя в деньгах, хлопнуть дверью и показать кукиш старой СРО. Одним словом, пространство для маневра у строителей, чисто теоретически расширилось. А вот хватит ли духа этим воспользоваться – покажет практика применения вновь принятого закона.

# РАЗНОЕ

# 08.01.22 СГ. Цемент, который генерирует электричество

Команда ученых из Южной Кореи разработала строительный материал на основе цемента, который может генерировать и хранить электроэнергию, сообщает пресс-служба Инчхонского Национального университета. Результаты исследований опубликованы в научном журнале «Nano Energy».

Проводящий [композит на основе цемента](https://stroygaz.ru/news/materials/rost-tsen-na-nekotorye-stroymaterialy-v-rossii-vyshe-100-minstroy/) содержит углеродные волокна, способные действовать как трибоэлектрические наногенераторы, вырабатывающие энергию от  движения человека (шаги) или ударных нагрузок, возникающих во время ветра или дождя. По оценкам экспертов, композит имеет огромный потенциал для сокращения выбросов углерода и экономии энергии.

В ходе испытаний было установлено, что 1% проводящих волокон в составе цементной смеси придает ей оптимальные электрические характеристики, сохраняя при этом физические свойства, необходимые для использования в качестве строительного материала.

«Мы хотели разработать конструкционный энергетический материал для создания структур с нулевым потреблением энергии, которые производят и используют свою собственную электроэнергию», - отметил профессор кафедры гражданской и экологической инженерии университета. Сынг-Чжун Ли (Seung-Jung Lee). - Нашей конечной целью является разработка материалов, которые сделали бы жизнь людей лучше и не требовали дополнительной энергии для спасения планеты».

# 10.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В России резко выросла стоимость строительства частных домов

Учредитель клуба «Загородный девелопмент» Валерий Лукинов рассказал РИА Новости, что в России резко выросла стоимость строительства частных домов. По его словам, построить частный дом в нашей стране за год стало почти в полтора раза дороже. Так, теперь жильё площадью 100 квадратных метров обойдётся минимум в 4,5 миллиона рублей.

Увеличение стоимости строительства в первую очередь связанно с повышением цен на стройматериалы. В конце 2020 года стоимость строительства одного квадратного метра коробки из газобетона с черновой отделкой обходилось 30 тысяч рублей за квадратный метр. При этом в конце прошлого года стоимость увеличилась до 45-ти тысяч рублей за квадратный метр.
Более стремительный рост цен показал клееный брус – с 35-ти тысяч до 53-х тысяч рублей за квадратный метр коробки без учёта инженерии.

Кроме того, рост цен заставили потенциальных заказчиков сократить общую площадь строящихся домов до 40%. Так, в Подмосковье в 2020-м средняя площадь нового дома на участке в шесть соток составила 100-160 квадратных метров. Однако сегодня на том же участке площадь домов варьируется от 60-ти до 120-ти квадратных метров, заявил господин Лукинов.

Он заключил, что значительный рост цен на древесину привёл к тому, что доля новых деревянных домов в индивидуальном жилищном строительстве сократилась с 8-10% до 2-3%.

# 10.01.22 За-Строй. А готовы ли ЦОКи?

В наступившем году Центрам оценки квалификации предстоит принять квалификационные экзамены у более, чем 100 тысяч строителей, проектировщиков и изыскателей

Аккурат перед самым Новым годом, 30 декабря 2021-го Президент России Владимир Путин [подписал 447-ФЗ](https://zsrf.ru/news/2021/12/30/srochno-i-novogodnij-podarok-ot-prezidenta) «О внесении изменений в Градостроительной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С этого момента дискуссии и сам вопрос о необходимости сдачи профессионального экзамена организаторами строительства можно считать риторическими.

Начиная с сентября 2022 года, все специалисты, включённые в Национальные реестры специалистов, должны будут раз в пять лет сдавать квалификационный экзамен (проходить независимую оценку квалификации – НОК) в Центрах оценки квалификации (ЦОК). В 2022-ом, в соответствии с требованиями 447-ФЗ, независимую оценку квалификации должны пройти включённые в Национальный реестр специалистов в 2017-ом. И далее, год по году...

Технически, если речь идёт о специалистах НРС Национального объединения строителей, то в 2022 году сквозь жернова независимой оценки квалификации придётся пройти более, чем 127-ми тысячам специалистов. Это примерно 52,5% от общего числа всех внесённых в ностроевский НРС (по состоянию на 9 января 2022 года в реестр внесён 240.391 специалист).

Однако практически нет сомнений (тем более, учитывая специфику формирования Нацреестра НОСТРОЙ в тот период) – на экзамен придёт вряд ли больше 60-ти тысяч «живых» спецов.

Похоже обстоят дела и у Национального объединения изыскателей и проектировщиков. В соответствии с требованиями вновь принятого закона, в 2022 году должны прийти на экзамены по независимой оценке квалификации свыше 67-ми тысяч специалистов в сфере проектирования и инженерных изысканий. Это также примерно чуть больше половины от числа всех внесённых в реестр, общее число которых по состоянию на 9 января 2022 года составляет 130.747 специалистов. В общем и здесь от специалистов НРС также вряд ли стоит ждать явки более, чем половины от количества внесённых в 2017 году.

Таким образом, несмотря даже на не самые оптимистические прогнозы, общее количество спецов, которым придётся явиться для сдачи экзамена в ЦОКи в 2022-ом, превышает 100 тысяч человек. Возникает резонный вопрос – а справятся ли ЦОКи с такой нагрузкой?

На сегодняшний день подтвердить квалификацию в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования могут [11 ЦОКов](https://spk.nopriz.ru/spk/nezavisimaya-otsenka-kvalifikatsii/perechen-tsok/), территориально расположенных в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Красноярске и Иваново.

Гораздо хуже обстоят дела со строительными ЦОКами. Несмотря на то, по стране статусом ЦОКа обладает [53 организации](https://nostroy.ru/department/folder_obrazovanie/sovet-po-professionalnym-kvalifikatsiyam/ocenka.php), все они в основном, пока, заточены на оценку квалификации рабочих строительных специальностей. Это каменщики, маляры, электрики, бетонщики, в основном 3-4 квалификационного уровня. Как таковых, организаторов строительного производства 6-7 квалификационного уровня, экзаменует лишь один Центр. Ещё три ЦОКа худо-бедно оценивают квалификацию энергетиков 6-7 уровня.

Конечно, сложившаяся ситуация имеет свои объяснения. Законопроект об обязательной независимой оценке квалификаций, несмотря на очевидную его пользу и необходимость для отрасли, прошёл долгий и непростой путь согласований. Однако, несмотря на это, нельзя сказать, что прошедшие годы прошли впустую. На практике была откатана [рабочая модель сдачи экзамена](https://mgsu.ru/news/Universitet/Pervyyprofessionalnyyekzamendlyaorganizatorovstroitelstvavramkakhnezavisimoyotsenkikvalifikatsiivstroitelstvesostoitsya4/). Да и теоретически, уже действующим или вот-вот открываемым ЦОКам не составит большого труда обзавестись экспертами необходимой квалификации и комплектами оценочных средств для проведения НОК для организаторов строительства. Но время бежит быстро и потому стоит поторопиться.

А тем же, кому предстоит оказаться в роли экзаменуемых, можно лишь посоветовать не откладывать подготовку и сдачу до последнего дня.

*Потренироваться в тестовой демоверсии строителям, проектировщикам и изыскателям можно*[*по ссылкам, приведенным на сайте За-Строй*](https://demo.nark.ru/glavnyy-inzhener-proekta-spetsialist-po-organizatsii-arkhitekturno-stroitelnogo-proektirovaniya-7-y-/) *РФ.*

# 10.01.22 СГ. В Дании построят правительственное здание из дерева

Финансовый комитет датского парламента одобрил соглашение о строительстве нового правительственного офисного центра для Датского агентства по строительству и недвижимости в Оденсе. Об этом сообщает подрядчик строительства скандинавская компания NCC.

Новый офис будет представлять собой шестиэтажное деревянное здание площадью около 31 тыс. кв. метров. Стоимость проекта составляет 880 млн датских крон (около 10 млрд рублей). Строительство начнется в 2022 году, а его завершение запланировано на конец 2025 года.

В дополнение к функциональным требованиям, важнейшим условием проекта является изготовления несущих конструкций здания из дерева. Это сделано с целью [снижения воздействия](https://stroygaz.ru/publication/materials/pravilo-chetyrekh-r-pochemu-stalnye-zdaniya-bolee-ekologichnye-/) на окружающую среду от строительства и эксплуатации объекта.

«Новый офис Агентства является чрезвычайно интересным проектом и вехой для развития экологичных решений в датской строительной отрасли», — отметила руководитель бизнес-направления NCC Building Nordics Катарина Молен-Руннес (Catarina Molén-Runnäs).

Ранее «СГ [сообщала](https://stroygaz.ru/publication/technologies/vsled-za-evropoy/), что российское строительство «позеленеет» благодаря инновациям в промышленности.

# 11.01.22 СГ. Названа средняя стоимость квартир в новостройках России

В 2021 году средняя стоимость квартир в новостройках России увеличилась на 28,1% и составила 5,13 млн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центре «Мир квартир» уточнив, что средняя цена «квадрата» за год выросла на 32,3% до 93,5 тыс. рублей.

Самый большой рост цен на первичное жилье был зафиксирован в Краснодаре. Новостройки подорожали за год здесь на 83,4%. Заметное удорожание жилья произошло также в Мурманске (+60,3%), Улан-Удэ (+53,2%), Твери (+52,1%), Новокузнецке (+51,3%), Калининграде (+49,9%), Чите (+49,3%), Омске (+47,7%) и Белгороде (+47%).

Как отметил генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко, высокая динамика на первичном рынке обусловлена дешевой льготной ипотекой. Кроме того, способствует повышению цен и растущая инфляция.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-moskve-i-peterburge-zamedlilsya-rost-tsen-na-zhile/), что в Москве и Петербурге замедлился рост цен на жилье.

# 11.01.22 СГ. В США напечатают жилой квартал на 3D-принтере

В 2022 году американская компания ICON планирует построить крупнейший район из 100 3D-печатных домов в Остине, штат Техас. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе компании.

ICON уже построила несколько десятков домов в США и за рубежом, включая четыре многоэтажных здания. Фирма также возвела 3D-печатные казармы для американской армии и нашла применение своей технологии в аэрокосмической отрасли, сотрудничая с NASA.

Компания напечатает первые этажи зданий из материала Lavacrete, который представляет собой цемент с высокотехнологичными добавками, повышающими устойчивость зданий в экстремальных погодных условиях. Воздушное пространство между внутренними и внешними бетонными 3D-печатными стенами будет заполнено изоляцией и монтажной пеной.

После того, как ICON напечатает первые этажи, строительство завершит американский застройщик Lennar традиционными методами деревянного домостроения.

В пресс-службе отметили, что система [3D-печати](https://stroygaz.ru/publication/architecture/vsya-sol-v-pechati/) ICON Vulcan обеспечивает скоростью печати до 25 см в секунду и способна печатать структуры размером до 280 кв. метров.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/technologies/datskaya-kompaniya-smogla-ispolzovat-obychnyy-beton-dlya-3d-pechati/), что датский производитель строительных 3D-принтеров Cobod совместно с мексиканской цементной компанией Cemex разработал метод использования обычного товарного бетона в процессе 3D-печати зданий.

# 11.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российские проектировщики назвали главную проблему 2021 года

Основной проблемой уходящего года в сфере проектирования стал дефицит кадров. Это показал опрос компаний-проектировщиков, входящих в Межотраслевую ассоциацию СРО «Синергия», пишет РБК. С нехваткой специалистов в уходящем году столкнулись 67% участников опроса.

При этом лишь 16% респондентов дефицит проектировщиков в уходящем году не испытывали. Оставшимся 17% участников опроса данную проблему удалось решить.

У девелоперов, как показало исследование, вопрос нехватки рабочей силы столь остро не стоит. О наличии данной проблемы сообщили лишь 38% участников опроса. Сопоставимая доля – 39% – отметила, что данная проблема в уходящем году обошла их стороной. Оставшиеся 23% испытывали дефицит рабочей силы, но сумели исправить ситуацию.

[Россия теряет рабочие руки. На фоне пандемии дефицит кадров превысил 2,2 млн человек - YouTube](https://www.youtube.com/watch?v=BnUp3OKz-O4).

# 12.01.22 За-Строй. С Новым годом, дорогие… покойники!

В курсе ли Минстрой России, курирующий печальную отрасль российской экономики, о креативах омских тружеников в сфере ритуальных услуг?



Алёна Шпак

Гражданам этого сибирского города предложили отправить новогоднее поздравление не куда-нибудь, а... на тот свет, поздравив почивших родственников с праздниками. Такую оригинальную идею предложил Омский союз ритуальных организаций СРО «Наследие».

По информации компании, пожелания усопшим можно отправить на электронный ящик вымышленного персонажа Dead Morose. В союзе также пообещали, что ответы получат все.

Dead Morose – это возможность отправить письмо на тот свет. Это способ продолжить отношения с умершим человеком. Возможность передать ему то, что не успел сказать при жизни.

Как объяснили в компании ритуальных услуг, Dead Morose психологически поможет облегчить потерю близких людей. В настоящее время на его электронную почту уже поступает много посланий. При этом негативных сообщений пока не было. Также в пресс-службе союза отметили, что ни одно письмо не будет нигде публиковаться. После ответа они будут удаляться. Написать умершему родственнику можно до 14 января 2022 года.

По словам представителей компании, услуга оказалась востребованной. Представитель Союза ритуальных организаций «Наследие» рассказал РЕН ТВ, что такая идея родилась во время проведения церемонии прощания:

Идея эта была давно. Она родилась в ходе проведения церемонии прощания. Когда мы организовываем церемонии прощания для людей, когда они прощаются с близкими, мы часто сталкиваемся с тем, что они хотят чем-то поделиться. Поделиться историями из жизни, какими-то личными моментами. Поделиться тем, что их беспокоит.

Как уверяют сотрудники компании, письма приходят от многих людей, в том числе из ближнего и дальнего зарубежья. Изюминка предложения в том, что «с того света» на письма приходят ответы! Составляет их штатный психолог организации.

Хотя, по мнению нашей редколлегии, психологу стоило бы повнимательнее присмотреться к своим работодателям, которые регулярно занимаются пиаром на грани фола, используя кладбищенскую тематику. Кстати, главной музой такого рода мероприятий выступает **арт-директор (!) похоронного агентства, очаровательная Алёна Шпак,** у которой, судя по всему, припасены ещё солидные дозы креатива.

Например, в августе 2020 года всё то же «Наследие» организовало форум-выставку «Некрополь-Приморье 2020», на котором была представлена экспозиция отечественных предприятий и поставщиков ритуальных услуг. Помимо деловой части, предусмотрели и развлекательную, включая конкурс «Могильный беспредел» по скоростному копанию могил. Изначально проводить мероприятие собирались во Владивостоке, но в итоге чести организовать соревнование с лопатами удостоился Омск, а Приморью оставили «дрифт» на катафалках. Вот, как объяснял журналистам представитель оргкомитета выставки «Некрополь»:

Во Владивостоке площадки не было, только дали информацию, думали об этом, но так как по всей России появилось много команд, желающих поучаствовать в конкурсе, мероприятие решили провести в Омске. Заявки ещё принимаем, город вряд ли уже поменяем.

В «Могильном беспределе» участвовали команды по два человека. Жюри оценивало результаты по нескольким критериям – выкопать яму нужно 200 сантиметров в длину, 80 – в ширину и 160 – в глубину. Также учитывалась аккуратность проделанной работы. Жюри определяло качество эталонным гробом, который должен войти в могилу с первого раза. Представитель оргкомитета выставки «Некрополь» подытожил:

Данный конкурс для развития профессии копальщика и работников ритуальных услуг, для привлечения молодых людей, для повышения качества услуг. Ранее проводили конкурс бальзоматоров, флористов, текстиля похоронного. Конкурс по скоростному копанию могил проводим впервые, но мы не ожидали, что будет столько желающих. Приз – 30 тысяч рублей, сувениры, грамоты, но главное – признание.

Кстати, напомним, что курирует эту печальную отрасль российской экономики Минстрой России. И если строительный комплекс из года в год сотрясают реформы, то в сфере похоронного дела всё тихо, как на кладбище. Разве что периодически всплывают коррупционные скандалы и расследования острых на язык журналистов о вопиющих случаях монополизации и совсем не рыночной конкуренции…

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Россиянам предсказали цены на жильё в 2022 году

Цены на квартиры в новостройках в 2022-ом снова вырастут, но несущественно. Такую динамику предсказали эксперты, опрошенные Forbes.

По мнению аналитиков, вторичное жильё в новом году может даже подешеветь. На российский рынок недвижимости влияет политика Центрального банка, который в декабре 2021 года в седьмой раз повысил ключевую ставку – до 8,5 процента годовых.

Управляющий партнёр компании «Метриум» Надежда Коркка заявила, что понижения ключевой ставки до уровня 5-6% до середины 2023 года ждать не стоит. «Последние два года идёт непрекращающийся «сенокос» у застройщиков. Такое эльдорадо, боюсь, мы увидим ещё раз не скоро», – рассказала руководитель департамента продаж РАД Наталья Круглова.

Тем не менее, эксперты прогнозируют дальнейший рост цен на новостройки. По мнению руководителя «ЦИАН. Аналитики» Алексея Попова, квадратный метр на рынке первичной недвижимости подорожает на 15%. Другие эксперты ожидают роста в пределах 5-10%. Аналитики даже предполагают, что средняя цена в январе может снизиться из-за традиционно низкой активности покупателей в этот период.

Также эксперты не ожидают рекордного спроса – заинтересованность потребителей останется на уровне второй половины 2021 года. На рынке вторичного жилья эксперты прогнозируют стагнацию и даже небольшое снижение цены. «На рынок выходит больше инвестиционных лотов и наследственных квартир, а эти предложения обычно экспонируются ниже рынка, то есть средняя цена и правда может пойти вниз», – объяснил возможное снижение стоимости господин Попов. Рост цен затормозит и отток инвесторов со вторичного рынка, и снижение спроса из-за дорогой ипотеки.

По прогнозам экспертов, ставки по ипотеке могут подняться до 12% в 2022 году.

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. В МГСУ начинается набор на программу дополнительного профессионального образования, разработанную совместно с НОПРИЗ

НИУ МГСУ проводит набор слушателей на программу дополнительного профессионального образования «Технологии информационного моделирования для ГИПов». Указанная программа разработана совместно НОПРИЗ и НИУ МГСУ с целью реализации положений постановления Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства».

Программа ориентирована на Главных инженеров проектов, сведения о которых внесены в Национальный реестр специалистов по организации инженерных изысканий и организации архитектурно-строительного и проектирования (предусмотрены льготные условия).

Слушатели, освоившие программу, будут обладать новыми компетенциями в сфере применения технологий информационного моделирования, необходимыми для решения задач, связанных с формированием и ведением информационной модели объекта капитального строительства. Обучающиеся получат навыки по управлению инженерными данными в информационной среде, организации взаимодействия между участниками инвестиционно-строительного проекта на различных этапах жизненного цикла, по готовности управлять деятельностью по внедрению, поддержке и развитию технологий информационного моделирования объекта капитального строительства. Программа сочетает в себе общенаучные и прикладные аспекты профессиональной подготовки, рационально увязывает традиционные методы обучения с использованием современных электронных образовательных технологий.

Программа разработана в соответствии с требованиями профессиональных стандартов «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования» и «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве».

Цели обучения:

Повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации и получение новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности в рамках профессионального стандарта «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования».

Содержание программы:

Технологии информационного моделирования на протяжении жизненного цикла объекта капитального строительства. Работа ГИПа в условиях информационного моделирования. Цифровая трансформация строительства. Концепция информационного моделирования в строительстве. Работа с информационной моделью объекта капитального строительства. Контроль информационной модели объекта капитального строительства. Организация работы с данными при информационном моделировании в строительстве. Организация процессов информационного моделирования.

Форма обучения: очно-заочная. Режим обучения дистанционный. Продолжительность обучения – 3 месяца. Справки и запись на обучение: по телефону: +7 (495) 287-49-14 (доб. 24-12, 24-15).

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. Валерий Мозолевский: И на Сахалине, и по всей стране действует какая-то негласная презумпция виновности подрядчика

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей» (Ассоциация «Сахалинстрой», СРО-С-019-06072009) встала на защиту компании ООО «Строительное дело», являющейся членом этой СРО, в споре с подрядчиком. По мнению саморегуляторов, подрядчика пытаются «сделать крайним» при реконструкции коммунального объекта в Южно-Сахалинске. О том, в чём заключается смысл спора хозяйствующих субъектов и как СРО намерена защищать интересы строителей, читайте в материале нашего добровольного эксперта из островной столицы.

В начале декабря прошлого года мэрия сообщала, что подрядчик – ООО «Строительное дело» – должен был завершить работы по реконструкции коммунальных сетей до 27 декабря, но до сих пор остаются сложности с прокладкой труб через нерестовую реку Красносельская. Генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский на совещании с участием вице-мэра Александра Гринберга в очередной раз предупредил городских чиновников об экологической угрозе.

Сейчас без слива канализации в Красносельскую при переходе с временной КНС на реконструированную не обойтись. В течение нескольких часов, пока переподключение не состоится, все стоки с северной части Южно-Сахалинска потекут в реку. Мэрия должна признать, что это неизбежно, считает Валерий Павлович, и заплатить штраф за ущерб природе. Это будет лучше, чем природоохранная прокуратура выявит загрязнение, и штраф случится постфактум.

Данный переход труб через реку не был запроектирован, проектного решения нет. Подрядчик вынужден будет как-то исхитриться и выполнить работы. Если что-то пойдёт не так, значит, подрядчик будет виноват. Но это нечестно и неправильно, пытается убедить городских чиновников глава «Сахалинстроя»: «Я призываю, давайте честно работать, учитывать риски и минимизировать их.

Предлагаю – давайте вместе подумаем. В ответ – а что тут думать, пусть подрядчик думает, если он не хочет делать, мы с ним расторгнем контракт. Выставлять, чуть что, подрядчиков крайними – это традиция. И на Сахалине, и в России действует какая-то негласная презумпция виновности подрядчика. Проектно-сметная документация на реконструкцию КНС-10 никакая, три проектировщика её делали, а подрядчик в итоге будет виноват».

Временная насосная станция, которую построили на период реконструкции КНС-10, работает в аварийном режиме уже год. Если что-то случится, город будет сливаться в Красносельскую. А насколько затянется реконструкция, пока непонятно. Нужно успеть до апреля, потому что любая деятельность на нерестовых реках с апреля до конца октября запрещена.

Глава «Сахалинстроя» также хочет знать, кто является руководителем проекта реконструкции КНС-10. С 2017 года чиновники перешли на проектное управление для большей эффективности, гибкости, нацеленности на результат и тому подобного. Как никогда важными стали межведомственное взаимодействие, управление рисками и прочие параметры, которые отличают проектное управление от обычного режима функционирования чиновников. Но всё это как будто на словах. Если посмотреть на проектное управление на примере реконструкции КНС-10.

«Мэрия является заказчиком этих работ и уже третий месяц не может сказать мне, кто конкретно отвечает за этот проект. ФИО, пожалуйста, назовите. По стандартам это должна быть персональная ответственность. А мне говорят – ответственный Ковалёв, то есть подрядчик. На это могу ответить только одно – значит, мэрии не нужен данный объект, сто процентов. Это называется просто подставить подрядчика», – категоричен защитник строителей.

# 14.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Европа планирует полный переход на экостроительство к 2030 году

Для сокращения объёма парниковых газов Еврокомиссия предложила странам ЕС осуществить полный переход на экологичное строительство к 2030 году. Соответствующую информацию опубликовало издание «Европульс».

Для сокращения выбросов парниковых газов объектами строительства используются определённые «зелёные» технологии, которые сегодня применимы даже в отношении многоэтажных зданий. Так, в Швеции, функционирует экологичный небоскрёб, построенный без использования бетона. Объект, несущие конструкции которого сделаны из склеенной древесины хвойных деревьев, был введён в эксплуатацию в октябре 2021 года.

Поглощать парниковые газы помогают и зелёные насаждения на крышах. Часто на кровлях коммерческих объектов разбивают с этой целью сады, которые в то же время обеспечивают естественное охлаждение здания, укрывая его от солнечных лучей. Такие технологии использованы, к примеру, при создании крупнейшего в мире плавучего офисного центра в Нидерландах.

Кроме того, в «зелёных» зданиях традиционные источники энергии заменяются на альтернативные. Поэтому экологичное строительство, в том числе, сделает существенный вклад в достижение общей цели стран Евросоюза – добиться нулевого уровня выбросов парниковых газов к 2050 году. Это позволить сократить выбросы настолько, чтобы они поглощались атмосферой вместо того, чтобы накапливаться.

#  СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 08.01.22 АНСБ. Осторожно! Опасный для жизни фальсификат!

О том, что фальсифицированная строительная продукция заполонила рынок, знают все, но толку от этого никакого

В конце ноября в Общественной палате РФ прошли общественные слушания «О мерах по предотвращению распространения фальсификата в сфере обращения строительных материалов и изделий».

Открывая мероприятие, заместитель Секретаря ОП РФ *Владислав Гриб* заметил, что эта тема касается безопасности жизни людей, ведь все мы живем в квартирах и домах, и хотя бы раз приобретали строительные материалы. Однако в октябре председатель Общественного совета при Минстрое РФ Сергей Степашин заявил, что доля фальсификата на российском строительном рынке достигает 25% всей производимой и используемой продукции. Конечно, с этими цифрами можно спорить, но отрицать, что большой объем фальсифицированной продукции присутствует на рынке, невозможно. Этот факт подчеркивает и уникальность слушаний – на них присутствовали представители 7 Общественных советов – Минпромторга, Минэкономразвития, МВД, Минстроя, ФАС России и Роспотребнадзора, а драйвером выступил ОС Росстандарта. Также в мероприятии участвовали представители 14 некоммерческих организаций, а в проект резолюции были внесены предложения от 26 НК. Таким образом, заявленные слушания стали самыми серьезными в Общественной палате за долгое время.

Вообще, этим слушаниям предшествовал ряд других, проведенных Общественными палатами в регионах на тему фальсификата и контрафакта в области стройматериалов. К примеру, мероприятие, состоявшееся в Новосибирской области, в значительной степени предоставило материалы и основы для формирования проекта резолюции текущего совещания.

В целом сложившейся ситуации на строительном рынке во многом поспособствовало принятие в июне 2021 г. федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле», в результате чего госконтроль и надзор за требованиями 13 технических регламентов ЕАЭС был фактически отменен. Кроме того, в 2019 г. с поручения Президента РФ в рамках реформирования контрольно-надзорной деятельности заработала регуляторная гильотина.

Плюс ко всему на национальном уровне новые технические регламенты практически не появляются. Так, Единый перечень продукции, подлежащей обязательной сертификации, не перешел в технические регламенты, потому что не была создана система управления рисками продукции и их оценки, которая обеспечивала бы обоснование тех или иных норм. А действует этот перечень лишь до весны 2022 г., т.к. включен в «белый список» гильотины с ограниченным сроком действия. И в этой ситуации стоит задать вопрос разработчикам пресловутой регуляторной гильотины, с какими мыслями они оставляли строительную продукцию без надзора?

Но, конечно, совершенствование законодательства имеет смысл только в том случае, если государство обеспечивает контроль и надзор за его выполнением. И зачастую снятие этого контроля преподносится как панацея для развития промышленности и экономики. Но это далеко не всегда так. Нужно четко разделить промышленность и бизнес – кто делает качественную и безопасную продукцию, а кто «гонит» фальсификат. Первым нужны обязательные стандарты и сертификация, а также госконтроль. А тем, кто кричит, что контроль мешает, значит, он мешает им продавать фальсификат.

Важно помнить, что фальсификация стройматериалов – это общественно опасное деяние, однако до сих пор должным образом оно не наказывается. Сегодня по ст. 1443 КоАП РФ производство продукции, несоответствующей обязательным требованиям технических регламентов, или товара ненадлежащего качества наказывается штрафом до 100 тыс. руб. Но по последствиям это абсолютно несоразмерно.

Кроме того, в законодательстве отсутствует само определение фальсифицированной продукции. Товар ненадлежащего качества, произведенный с корыстной целью, умышленно, и поставленный на рынок – это тот бес, которого нужно изгонять. И его необходимо четко отделить от бракованного товара, который производитель готов поменять. А если товар напрямую влияет на безопасность людей, то это как раз таки контрафакт и фальсификат. Поэтому в первую очередь необходимо законодательно закрепить в ст. 2  184-ФЗ  понятие фальсифицированных товаров.

Сколько вешать в граммах?

Еще раз повторим, что количество фальсификата на рынке огромно. Так, по данным председателя Комиссии по стандартизации ОС при Росстандарте *Андрея Лоцманова*, только некачественного цемента здесь присутствует 5 млн т, и это после того, как огромными усилиями Союзцемента удалось снизить количество контрафакта в 2 раза за последние 5 лет.

Если говорить о трубах, то трубная промышленность поставляет в строительство 4 млн т продукции, при этом 10% от этого объема – трубы, бывшие в употреблении, продаваемые под видом новых. Так, к примеру, в Санкт-Петербурге было заложено 600 км таких труб в энергосистему, в результате чего по всему городу забили фонтаны. И таких примеров по стране десятки и десятки.

Поэтому, как сообщил председатель ОС при Росстандарте, руководитель Роскачества *Максим Протасов*, вопрос, связанный с предотвращением оборота строительных изделий, а именно труб, находится на контроле Госкомиссии по противодействию незаконному обороту промышленной продукции. Были инициированы дополнительные проверки аккредитованных лиц, выдающих документы об оценке соответствия с нарушениями. Кроме того, Росстандарт подготовил справочную информацию в Администрацию Президента о влиянии труб на качество питьевой воды для населения.

Другой важный строительный материал – стекло, доля которого на фасадах современных зданий достигает 80-90%. А из-за того, что материал стали применять и в качестве перекрытий и заграждений, он стал производиться различных размеров, толщины, многослойности и химического состава. Так, на стройках размеры цельных стекол доходят до 18 м, а стоимость стеклопакета может быть от 500 руб. за кв. м до 500 тыс. руб. в зависимости от функций и качества. При этом у производителей появляется больше желания заменить качественную продукцию на более дешевую, ведь маркировку на стеклах встретить практически невозможно – она необязательна. А в техрегламентах требований к стеклам практически нет, что приводит к подмене и фальсификации документации, сертификатов и деклараций. Плюс ко всему для стекол очень дорогие и сложные методы контроля и слишком мало специалистов, которые могут в этом разбираться. В результате в зданиях выполняется одно помещение с маркировками на стеклах для комиссии, а остальные – как придется.

Необходимость усовершенствования маркировки строительной продукции в качестве одной из мер противодействия фальсификации подтвердил президент международной ассоциации «Электрокабель» *Максим Третьяков*. А требования к ней необходимо включать в доказательную базу технических регламентов. Кроме того, необходимо разработать виды маркировки, которые позволили бы идентифицировать производителя продукции, и ее соответствие требованиям. В идеале – она должна быть цифровой на всем этапе жизненного цикла – от сырья до прихода продукции к строителю и превращению в строительный объект. Но она либо должна быть обязательной для всех, либо никакой, добровольный вариант здесь не работает.

К примеру, маркировка всегда была и есть на кабеле. Однако, как известно, в стройотрасли существуют целые «лагуны» фальсификата, куда уважающие себя производители даже не лезут. Так, строительный кабель многие крупные производители кабеля принципиально не делают, потому что либо ты его фальсифицируешь как все, либо просто не играешь в этот бизнес. А разница в цене настоящего кабеля и фальсифицированного – в 2 раза, при том, что в итоге скверный кабель стоит меньше, чем медь, которая должна в нем находиться.

Как бороться с фальсификатом?

По словам Максима Третьякова, Федеральной службой аккредитации был создан стандарт для органов строительной инспекции, но парадокс в том, что ни один субъект не хочет начинать этот эксперимент.

Кроме того, создан специальный классификатор, который предлагается вставить в системы торгов. В него невозможно будет «засунуть» продукт, не соответствующий ГОСТам. Но пока и эта работа находится в подвешенном состоянии.

Как рассказал председатель Комитета Национального объединения производителей стройматериалов *Дмитрий Зорин*, в течение 2021 г. был проведен большой мониторинг качества продукции на территории страны. Первый рейд прошел в УРФО на территории Екатеринбурга, Челябинска и Тюмени. Покупались образцы кабеля, популярные у населения и на стройке. Так, 77% продукции оказалось фальсификатом.

По результатам проверок в Нижегородской области было выявлено 39% фальсификата. В четырех городах СФО – Красноярске, Новосибирске, Барнауле и Кемерово кабель оказался фальсифицированным на 68%. И есть «умельцы», повторяющиеся из региона в регион.

А вот в Мурманске в магазинах не было выявлено фальсификата вообще. И это понятно – в регионе меньше строят, и конкуренции нет.

В результате от ассоциации были направлены письма всем производителям и торговым сетям проверенных регионов, но реакции не последовало, и даже пришли ответы, что будут поданы иски в суд за клевету. Удивительно, но обращения к органам исполнительной власти регионов результата тоже не дали. В итоге весь мониторинг канул в воду. И единственный механизм, который остается – подать судебный иск к продавцам.

На эти проверки Комитет потратил 5 млн руб., чтобы показать, что происходит в стране, но это остается не услышанным и никому не нужным. На прилавках так и лежат некачественные товары, несущие угрозу безопасности населения, а Роспотребнадзор только лишь пожимает плечами, предлагая обменять товар у продавца.

В целом картина достаточно мрачная. Что примечательно, как только в условиях пандемии было снижено число проверок, так сразу же резко выросла доля фальсификата, особенно в цементе. Но оставлять без надзора такой социально-значимый рынок нельзя. Достаточно лишь оценить объем потерь, как оказывается, что ситуация с фальсификатом не просто горячая, а пылающая.

Сегодня в стране производится строительной продукции на 8 трлн руб. И если 25% - это фальсификат, то это колоссальные 2 трлн руб. прямого ущерба экономике. Не стоит забывать и про косвенный ущерб, ведь эти объекты построены заведомо аварийными.

Что можно предложить?

Как известно, Россия во все времена отличалась строгостью законов и необязательностью их исполнения. При этом участники слушаний единогласно признали, что Росстандарт во времена своего всевластия контроль в строительной отрасли осуществлял абы как и совсем не был грозным наблюдателем, присылая лишь небольшие по сравнению с нанесенным ущербом штрафы. Однако любое требование, которое не подтверждено мерами контроля и надзора, по сути – это профанация, которая дискредитирует, в том числе и тех, кто эти меры вводит.

Как напомнил заместитель председателя ОС при Росстандарте *Владислав Ткаченко*, все долго ждали, что будет введен техрегламент ЕАЭС о безопасности стройматериалов. Наконец, в апреле решение о разработке было принято, но работа начинается только сейчас.

Что касается обязательной оценки соответствия, то, к примеру, с трубами для отопления и горячего водоснабжения история тянется 3 с лишним года. И это при том, что есть поручения Правительства, Госкомиссии и Президента, но только месяц назад проект постановления ушел на дискуссионную площадку в Аппарат Правительства. А пока их можно подделывать как угодно.

Кроме того, уже год идут споры на площадке Общественного совета Минстроя о входном контроле стройматериалов – обязателен он или нет. Это опять-таки связано с коллизией в документах, которые выдают противоречивые требования.

И все-таки все участники мероприятия согласились с необходимостью восстановление контроля и надзора за требованиями технических регламентов ЕАЭС и введение обязательной сертификации строительной продукции.

Так, сегодня Минпромторгом подготовлены изменения в закон о техническом регулировании, которые должны восстановить полномочия Росстандарта. И эти поправки предлагается Правительству принять в ускоренном режиме.

Кроме того, уже подготовлено решение Правительственной подкомиссии по техническому регулированию, по которому разработчиком технического регламента Евразийского Союза «О безопасности строительных материалов» будет Минстрой, а соразработчиком – Минпромторг.

По итогам слушаний будет принята резолюция, которую направят в профильные ведомства.

Галина Крупен

# 08.01.22 АНСБ. Что может предложить ДОМ.РФ на жилищном рынке? Только ипотеку!

Ипотека, арендное жилье, КРТ, меры поддержки застройщиков – это далеко не полный список направлений деятельности АО «ДОМ.РФ». Однако ипотеке до сих пор альтернативы нет.

В конце ноября в Совете Федерации состоялся круглый стол на тему «О деятельности акционерного общества «ДОМ.РФ» по повышению качества и доступности жилья». Провел мероприятие председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко. А участие в нем приняли сенаторы, представители комитетов СФ, профильных министерств и ведомств, субъектов, банковского и строительного сообщества.

Как подчеркнул, открывая «круглый стол» *Андрей Шевченко*, Комитет внимательно следит за деятельностью АО «ДОМ.РФ», сфера деятельности которого охватывает очень широкий круг вопросов. Это и развитие рынка ипотечного кредитования, и осуществление функций оператора госпрограмм поддержки застройщиков, и деятельность по вовлечению в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых федеральных земель, а также финансирование жилищного строительства, формирование комфортной городской среды и развитие рынка арендного жилья. И это далеко не весь перечень направлений, в работу по которым вовлечен ДОМ.РФ.

Но особо председатель Комитета выделил деятельность компании в качестве оператора федеральных программ господдержки отдельных категорий граждан в жилищной сфере. Так, с помощью льготной, семейной, дальневосточной ипотеки, а также программы поддержки семей с детьми в общей сложности уже более 1 млн семей улучшили свои жилищные условия либо снизили платежную нагрузку по ипотечным кредитам. А сумма всех заключенных по ним договоров составляет около 2 трлн 600 млрд руб.

Как напомнил аудитор Счетной палаты *Алексей Саватюгин*, ДОМ.РФ курирует большинство льготных ипотечных программ. И в 2021 г. на меры поддержки рынка ипотеки и жилищного строительства было выделено 101,4 млрд руб., кассовое исполнение которых на 1 октября составило 79 млрд руб. При этом у населения востребована поддержка многодетных семей в виде выплаты до 450 тыс. рублей на погашение части ипотеки. Эта программа позволила в среднем на 30% снизить задолженность по ипотеке многодетных семей.

Поэтому, учитывая накопленный ДОМ.РФ опыт, было бы полезным распространить его функции и на региональные программы по улучшению жилищных условий граждан. К слову, в некоторых регионах ДОМ.РФ как раз этим уже и занимается. В результате это позволит максимально автоматизировать процесс получения услуг по принципу «одного окна».

При всем при этом нельзя отрицать, что значительная часть населения не может воспользоваться ипотекой даже при нулевой процентной ставке. И это большая цифра – около 40% от всех нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан. Данный факт был вынужден признать и генеральный директор АО «ДОМ.РФ» *Виталий Мутко*.

Да, сегодня главный двигатель рынка – это ипотека, и 95% задачи обеспечения жильем решается на рыночных условиях, иными словами, за счет граждан. Так, по данным Виталия Мутко, с помощью ипотеки с 2001 г. 12 млн семей улучшили свои жилищные условия, при этом за счет ипотеки покупалось каждое пятое жилье.

Однако к настоящему моменту инфляция в сфере жилой недвижимости разогналась до запредельных темпов, а каких-то срочных и действенных, пусть даже точечных решений ДОМ.РФ предложить пока не может. По словам главы корпорации, сегодня на рынке произошла разбалансировка спроса и предложения. И в результате, «благодаря» различным факторам, к концу года рост стоимости жилья, скорее всего, достигнет 33%.

При этом не стоит забывать, что после изменения условий программы льготной ипотеки, спрос на нее снизился. Но, по данным Виталия Мутко, снижение не было резким и по итогам октября составило около 8%, компенсировавшись рыночными займами и семейной ипотекой, которая была расширена. В результате к концу года ожидается, что будет выдано минимум 1,7 млн ипотечных кредитов. Но такие меры требуют постоянного мониторинга, работы с кредиторами и создания информационных порталов, в чем ДОМ.РФ наработало большую компетенцию как оператор госпрограмм.

Альтернативное жилье

И все-таки для решения жилищной проблемы малообеспеченных людей, по мнению Андрея Шевченко, необходимо более активно развивать альтернативные покупке жилья инструменты, и в первую очередь социальную аренду. Однако сегодня этот сегмент прогрессирует совсем не так хорошо, как хотелось бы.

По словам Виталия Мутко, сегодня цель компании – построить хотя бы по одному арендному дому в каждом регионе. И они будут соответствовать высокому и «зеленому» стандартам, а также безопасности. При этом их современный дизайн будет укладываться в разумную цену.

Так, сегодня в Воронежской области реализуется проект субсидируемой аренды, когда арендатор платит 30% от рыночной ставки, а остальное пополам финансируют регион и ДОМ.РФ. В уже построенном доме 41 квартиру с отделкой и мебелью отдали в социальную аренду, и квартиры получили врачи, работники сферы культуры и педагоги. Этот проект, как сообщил Виталий Мутко, планируется «прокачать» и предложить Минстрою и Правительству на рассмотрение.

Однако, как считает Андрей Шевченко, все-таки речь не должна идти только о точечном строительстве арендных домов в нескольких регионах. Такой подход явно не способен переломить ситуацию с обеспечением жильем нуждающихся в этом граждан, главным образом малообеспеченных. Это комплексная проблема, которая, в том числе касается и отсутствия цивилизованного рынка арендного жилья, и мер господдержки застройщиков, строящих такое жилье.

В целом рынок аренды сегодня получил большое развитие. Но при этом, как заявил заместитель министра строительства и ЖКХ *Никита Стасишин*, в планах ведомства сейчас стоит цель обелить действующий рынок аренды жилья. Для этого в Правительстве совместно с ДОМ.РФ уже обсуждается подготовленный Минстроем законопроект о выводе рынка арендного жилья из «серой зоны». В результате это позволит вывести из тени существующее арендное жилье, чтобы обеспечить его качество и безопасность, в том числе для тех, кто его снимает. И это одна из основных инициатив Минстроя по обелению и структурированию всего рынка арендного жилья.

Что касается мер поддержки застройщиков, то, по мнению сенатора, они могли бы быть самыми разными: от безвозмездного предоставления земельных участков и кредитов по льготным ставкам до различных налоговых преференций. Причем акционерному обществу необходимо рассмотреть вопрос о самостоятельном строительстве арендных домов, используя для этого все те механизмы, которые имеются в его арсенале – в том числе вовлекаемые в оборот неэффективно используемые земельные участки.

Потенциальные возможности

Вообще ввод в хозяйственный оборот таких земель – это также одно из важных направлений деятельности ДОМ.РФ. Так, с 2016 г. им вовлечено около 15 тыс. га земли с градостроительным потенциалом 60 млн кв. м. И практически половина из них была передана регионам. Но пока активной стройки там не наблюдается, и Правительство поставило акционерному обществу задачу по созданию системы мониторинга и контроля по этим землям. В частности, в этом году на всех землях, которые были введены в оборот, необходимо построить 1,3 млн кв. м, в следующем году – 2,5 млн кв. м. Поэтому, как заявил Виталий Мутко, ДОМ.РФ кровно заинтересован в работе с губернаторами в том, чтобы такие земли были эффективно и быстро освоены субъектами. И сейчас по этим землям уже утверждена градостроительная документация на 46 млн кв. м.

Кроме того, большая работа будет проведена по механизму комплексного развития территорий, который, по словам Виталия Мутко, практически на 2 года позволяет сократить время на перезагрузку неэффективно используемых земель. В настоящее время Правительством уже одобрено 14 проектов КРТ в 11 регионах, где общая площадь участков составляет 37 га с градостроительным потенциалом в 3 млн кв. м жилья. На очереди к рассмотрению еще 71 проект в 31 регионе, а это – 3 тыс. га с потенциалом 13 млн кв. м жилья. В целом же возможности этого механизма высоки: под проекты КРТ в регионах подобрано несколько сотен площадок, на которых можно построить более 150 млн кв. м жилья. И для каждого региона предлагается набор различных мер – и льготные программы ипотечного кредитования, и проектное финансирование, и средства на инфраструктуру.

Но, конечно, у застройщиков, чтобы снизить себестоимость, не всегда находятся деньги на покупку земли. Для этого была придумана новая форма – аукцион за долю. Застройщику не нужно сразу платить деньги за земельный участок, он получает его за долю в конкурсе, а 10% этой доли будет в собственности ДОМ.РФ до окончания строительства. При этом все находятся в одной лодке – и губернаторы, и застройщики, и ДОМ.РФ. По такому сценарию в Воронежской области был вовлечен участок на 1 млн кв. м с использованием проектного финансирования. Что касается доли в собственности, то по окончанию строительства ДОМ.РФ предлагает передавать ее субъектам.

В свою очередь Никита Стасишин предложил стимулировать застройщиков к участию в проектах КРТ, для чего Минстрой в 2022 г. готов разработать новую программу поддержки по субсидированию застройщиков. Это становится актуальным с учетом выросшей ключевой ставки и подорожания проектного финансирования, особенно для регионов, где скорость продажи сильно зависит от покупательной способности. В рамках такой дополнительной программы за счет неких субсидий будут нивелированы риски банков, участвующих в программе КРТ. При этом данный механизм может быть схожим с тем, который действует в программе поддержки низкомаржинальных застройщиков.

Что касается инфраструктуры, то, как известно, в любом проекте жилищного строительства она занимает 30-40%, а также сдерживает темпы строительства. Бывает и так, что жилье построено опережающими темпами, а социальная инфраструктура отстает. Поэтому сейчас Правительством принято инфраструктурное меню – когда регионы получают деньги на опережающее развитие инфраструктуры. Так, до 2024 г. с помощью инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ планирует вовлечь 150 млрд руб. Сейчас уже привлечено 10 млрд руб., с помощью которых реализуются 3 проекта – Новая Тула на 300 тыс. кв. м, а также в Тюмени и Челябинской области. Плюс ко всему идет работа еще по 30 субъектам.

Но все-таки самое главное, чтобы построенное жилье было не просто в поле, а находилось в соответствующей комфортной среде. Для этого компания бесплатно для регионов обучает архитекторов – всего с 2019 г. подготовлено 2 тыс. специалистов. В течение года их обучают, возят по всему миру, после чего рекомендуют регионам.

Кроме того, ДОМ.РФ занимается разработкой концепций и стандартов, выпустив к настоящему моменту уже 380 концепций развития значимых общественных пространств в 40 субъектах и сделав 21 мастер-план.

Подводим итоги

В целом, как подчеркнул Виталий Мутко, после проведенной в начале 2020 г. Правительством РФ масштабной реформы институтов развития, ДОМ.РФ сохранил свою самостоятельность, уточнив при этом ряд функций. И в настоящее время принята Долгосрочная программа и стратегия развития единого института развития в жилищной сфере на период 2021 – 2030 гг., которая была согласована со всеми профильными министерствами. В результате к 2030 г. институт развития должен реализовать своими возможностями 100 млн кв. м.

А, как подытожил *Алексей Саватюгин*, Счетной палатой была проанализирована деятельность институтов развития в финансовой сфере, в том числе ДОМ.РФ. И хотя еще рано публиковать итоги, он как аудитор Счетной палаты будет рекомендовать коллегии признать деятельность ДОМ.РФ эффективной.

Иоланта Вольф

# 08.01.22 АНСБ. КРТ как стимул для развития регионов

Механизм КРТ позволяет развивать различные территории, облагораживая их качественной инфраструктурой, но сложностей при этом предостаточно.

7 декабря состоялось заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Комплексное развитие территорий: проблемы и пути их решения».

В мероприятии, которое провела  заместитель председателя СФ Галина Карелова, приняли участие сенаторы РФ, представители Минстроя России, АО «ДОМ.РФ», Фонда содействия реформированию ЖКХ и субъектов Федерации.

Как известно, закон о комплексном развитии территорий (КРТ) вступил в силу 30 декабря 2020 г. И до его принятия обновление жилищного фонда носило лишь точечный характер, оставляя без реновации деградирующие территории, при этом оно не способствовало всестороннему развитию комфортной городской среды в регионах.

В результате закон о КРТ ввел единый механизм, направленный на создание благоприятных условий проживания граждан и обновление среды жизнедеятельности. Власти регионов и муниципалитетов получили широкие полномочия в вопросах КРТ, а определение субъектами содержания программ, источников финансирования и порога износа домов в значительной степени ускоряет социально-экономическое развитие регионов, плюс ко всему дает дополнительные возможности для привлечения инвестиций.

Однако в процессе реализации закона в ряде регионов возникли различные трудности, а также разночтения в определении критериев жилья и территорий, попадающих под программу КРТ. К другим проблемам можно отнести отсутствие механизма финансирования процедуры расселения граждан из ветхого жилья и запрет на коммерческую застройку территорий, освобожденных от аварийных домов с использованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Кроме того, невозможна реализация проектов на территории, полностью занятой ветхими частными домами.

Но самое главное, что всего лишь 8 субъектов из 85 установили дополнительные меры поддержки собственников жилых помещений при реализации проектов КРТ. В частности, только Пермский край, Московская, Нижегородская и Свердловская области предоставляют отдельную квартиру взамен комнаты в коммунальной квартире.

Так, как сообщил губернатор Воронежской области *Александр Гусев*, в области определены 18 площадок для комплексного развития с общей площадью около 200 га. Однако регион столкнулся с проблемами, которые затрагивают также и другие субъекты Федерации: это влияние жилых объектов на архитектурный облик города и неиспользуемые аварийные объекты гражданской обороны, которые находятся в федеральной собственности.

При этом, по словам заместителя министра строительства и ЖКХ *Никиты Стасишина*, самая серьезная вещь, которая тормозит развитие КРТ в тех регионах, городах и исторических центрах, где инвестиционной стоимости квадратного метра не хватает для того, чтобы на рыночных условиях можно было строить стартовые дома, – это отсутствие инструментов финансирования при расселении ветхих многоквартирных домов.

Вторая проблема – это приаэродромные территории. Причем пересмотр правил по факту наложил эмбарго на ввод даже уже построенных объектов. Например, в Иркутске аэропорт находится в центре города, и там не могут ввести даже уже построенные школы и детские сады, потому что седьмая подзона «накрыла» без разбора уже действующие разрешения на строительство. И это, как заявил Никита Стасишин, бич сегодняшнего жилищного строительства.

Также не урегулирован вопрос перехода прав по договорам КРТ, заключенным с правообладателями земельных участков и объектов, которые находятся в частной собственности.

Следующая проблема в том, что существующая плотность застройки ветхими и аварийными домами в несколько раз меньше комфортной и инвестиционно-привлекательной для городских районов. И это даже с учетом того, что они будут обеспечены всей необходимой социальной инфраструктурой. Но если не увеличить площадь жилья на каждой конкретной территории, то у инвесторов не сойдется экономика проекта. Сложность в том, что любое КРТ подразумевает под собой увеличение площади застройки на вновь сформированном земельном участке. Однако контролирующие органы считают, что любое увеличение плотности застройки – это превышение полномочий должностными лицами региональных органов власти.

И, наконец, чтобы строить на новых участках дома, к ним нужно подвести коммуникации, и особенно остро стоит вопрос с сетями водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения. Для этого в проектах КРТ могут использоваться инфраструктурные бюджетные кредиты.

А регионы-то готовы?

Что касается вопроса нормативно-правовых актов (НПА) о реализации проектов КРТ, то на начало декабря все 8 обязательных НПА и 13 инициативных нормативных региональных актов приняты в 58 регионах. Еще в 25 регионах НПА приняты частично, но при этом они позволяют приступить к принятию решения о КРТ: провести торги и заключить договор о КРТ. И только в Забайкалье и Томской области НПА не приняты вообще. Таким образом, сегодня 82 субъекта полностью готовы к реализации проектов КРТ.

Так, например, в Тюменской области принята вся необходимая нормативно-правовая база – два областных закона и 8 постановлений областного правительства, а вся градостроительная документация действует и своевременно обновляется.

В Тюмени принято 2 решения о КРТ, в них вошли площадки общей площадью почти 37 га. Причем второй проект интересен тем, что впервые КРТ будет реализовываться на несмежных территориях. Еще в высокой степени проработки находятся еще 4 площадки общей площадью почти 413 га и 20 потенциальных площадок находятся в работе.

Как сообщил Никита Стасишин, на начало декабря субъекты рассматривают 629 территорий с использованием механизма КРТ общей площадью более 23 тыс. га и с градостроительным потенциалом только жилой площади 145 млн кв. м. При этом по отношению к ноябрю эта площадь увеличилась на 6 млн кв. м.

Уже подготовлено 95 проектов решения о КРТ, и учитываются только полностью сформированные земельные участки. Опубликовано 80 проектов, из них приняты 44 проекта. Также проведено 17 торгов на право заключения договора КРТ, 5 – на основании принятых до декабря решений. В результате заключено 32 договора о КРТ.

Плюс ко всему в программе участвует и ДОМ.РФ, выполняя функции агента полномочий РФ в отношении федеральных земельных участков. И на участках, вовлечением в оборот которых занимается ДОМ.РФ, ведутся процедуры согласования по 72 проектам в 31 регионе с общей площадью около 3,5 тыс. га и с будущим градостроительным потенциалом около 14 млн кв. м.

Как сообщил и.о. генерального директора ДОМ.РФ *Денис*Филиппов, на данный момент 20 регионов согласовали реализацию 28 проектов КРТ с общей площадью 1,6 тыс. га и градостроительным потенциалом 6,78 млн кв. м. Это связано с тем, что Правительство РФ поставило перед Единым институтом развития ДОМ.РФ задачу обеспечить, в том числе с применением механизма КРТ, ввода до 2030 г. около 100 млн кв. м жилья. И количество таких проектов будет расти.

Так, по словам Дениса Филиппова, ключевая задача ДОМ.РФ – перезагрузить и раскрыть потенциал территорий, которые для многих городов – мощный ресурс социального и экономического развития. Причем ДОМ.РФ планирует готовить проекты КРТ вместе с регионами, а затем применять все имеющиеся у института развития инструменты и механизмы: проектное финансирование от Банка ДОМ.РФ, облигации для создания инфраструктуры, архитектурно-строительную экспертизу от Фонда ДОМ.РФ и функции застройщика от ДОМ.РФ Девелопмент.

Кроме того, на механизм КРТ важно распространить опыт проведения аукционов «за долю», когда ДОМ.РФ как организатор торгов получает часть помещений, построенных на вовлеченных землях. Переданные таким образом помещения могут быть использованы Единым институтом развития совместно с органами местного самоуправления для решения социальных задач, а также развития рынка современного арендного жилья. Например, их можно предоставлять отдельным категориям граждан. Также стоит дать возможность регионам выкупать такое жилье без конкурса для граждан, переселяемых из аварийного жилья. Причем соответствующие изменения в законодательство уже подготовлены ДОМ.РФ и обсуждаются с Минстроем и Правительством. Осталось заручиться поддержкой у Совета Федерации, чтобы это жилье можно было передавать по цене, установленной Минстроем.

Галина Карелова сразу же поддержала эту идею, а Никита Стасишин пообещал ее проработать.

Нужна поддержка – но какая?

В программе КРТ участвует Фонд содействия реформированию ЖКХ. И, как сообщил заместитель генерального директора Фонда *Михаил* *Сюткин*, сегодня Фондом подготовлено 30 проектов КРТ жилой застройки, по которым будет расселено около 800 тыс. кв. м аварийного жилья, где проживают 44,4 тыс. человек. Впоследствии на этих земельных участках можно построить около 5,6 млн кв. м жилья. Сумма одобренных Фондом субсидий составляет 3,1 млрд руб.

В целом же общий объем инвестиций, который необходим для реализации проектов КРТ, заявленных субъектами, составляет 428 млрд руб. Из них около 25 млрд руб. – это средства субъектов, 3 млрд руб. – субсидии от Фонда ЖКХ, предоставленные на переселение граждан. Причем из 428 млрд руб. около 120 млрд руб., т.е. почти четверть – это различные обязательства бюджетов на расселение граждан и строительство социальной, инженерной, дорожной инфраструктуры. Это те обязательства, которые делятся при реализации проектов КРТ между бюджетами субъектов и частными инвесторами.

Вообще, плюсы КРТ в том, что развивается не только инфраструктура территорий, вовлеченных в проект, но и все окружение с учетом показателей прилегающей инфраструктуры и территорий. Речь идет о модернизации социальной, инженерной и коммунальной инфраструктуры. При этом сам процесс КРТ – это публичное закрепление обязательств сторон, перечня мероприятий, сроков и механизмов реализации этой территории.

В свою очередь вице-президент Российского Союза строителей *Максим Федорченко* отметил, что, исходя из цели нацпроекта «Жилье и городская среда» по ежегодному вводу жилья в объеме 120 млн кв. м, в ближайшие 7-8 лет нужно вовлечь в строительство дополнительно 120-140 тыс. га земли. И это огромная территория. При этом основной градостроительный потенциал – это застроенные территории, в том числе жилая застройка и промышленные зоны.

А для успешной реализации механизма КРТ Российским Союзом строителей создан специальный электронный ресурс, где публикуются все нормативные акты КРТ, которые принимаются в регионах. Это позволяет субъектам обмениваться опытом в заочном формате. Самое интересное, что регионы просят создать аналитический ресурс с успешными региональными практиками реализации механизма КРТ и недостатками – и эта работа стоит у РСС в планах.

Но самый большой акцент Максим Федорченко сделал на необходимости подготовки технико-экономического обоснования проектов КРТ для определения объема мер государственной поддержки, а также разъяснения порядка применения инфраструктурного меню при КРТ. Такой подход нужен, чтобы этот инструмент активнее использовался в реализации конкретных проектов. При этом нельзя забывать о защите интересов инвесторов, участвующих в реализации проектов КРТ.

По окончании мероприятия Галина Карелова поблагодарила регионы и органы власти за вовлеченность в процесс и предложила принять проект решения, который будет доработан в течение двух недель. Также ожидается внесение изменений в закон о КРТ. Но самое главное – нужно оценить недостающие объемы средств для регионов.

Иоланта Вольф

# 11.01.22 За-Строй. Зелёный свет для СРО

Автор: [Аркадий Апумчик](https://zsrf.ru/publicists/apumchik)

Новый закон не только закрывает ряд старых проблем, но и служит хорошим маркером того, что власть нацелена и дальше совместно работать с саморегулируемыми организациями

Этот Новый год саморегуляторы встречали с несколько необычным подарком. Практически под звон курантов Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

А заодно дал поручение председателю Правительства РФ Михаилу Мишустину до 1 июля 2022 года обеспечить проведение анализа практики применения положений законодательства Российской Федерации, касающихся деятельности саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, а также практики проведения независимой оценки квалификации в данной сфере. По итогам проведённого анализа премьер-министр должен – «при необходимости» – предоставить предложения по внесению изменений в законодательство Российской Федерации.

Профессиональное сообщество отнеслось к «подарку» сдержанно. Мало ли было законопроектов, которые реформировали систему строительного саморегулирования? Объединение НОП и НОИЗ, регионализация, создание компфондов ОДО, формирование реестров и утверждение списка уполномоченных банков – всё это были весьма радикальные преобразования, пережить которые смогли далеко не все СРО. В сравнении с предыдущими реформами, 447-ФЗ выглядит гораздо скромнее и приносит в большей степени чисто технические преобразования. Тем более, что о необходимости многих из них саморегуляторы говорили уже давно.

Государство даст порулить

Напомню, формальным поводом разработки и принятия законопроекта стал пункт 3 плана мероприятий по реализации механизма так называемой «регуляторной гильотины» от 29 мая 2019 года № 4714п-П36, который был утверждён ещё Дмитрием Медведевым, бывшим тогда председателем Правительства РФ. А также пункт 7 плана законопроектной деятельности Правительства на 2021 год. В соответствии с принципом наименьшего регуляторного воздействия, предусмотренного пунктом 4.1 методики исполнения плана мероприятий, система регулирования в соответствующей сфере должна быть направлена только на те объекты, в которых могут возникнуть социально значимые риски, и только в пределах этих рисков.

При этом законодатель ссылается на результаты анализа требований законодательства о градостроительной деятельности, в ходе которого было выявлено наличие дублирующих и избыточных требований, не соразмерных допустимому уровню риска причинения вреда охраняемым законом ценностям.

Далее, в пояснительной записке к документу содержится отсылка к концепции совершенствования механизмов саморегулирования, утверждённой распоряжением Правительства от 30 декабря 2015 года № 2776-р. Согласно ей, развитие и внедрение механизмов саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности рассматривается в Российской Федерации в качестве одного из способов снижения прямого государственного регулирования, позволяющего передать ряд государственных функций саморегулируемым организациям. А именно, речь идёт о создании стимулов для самоорганизации в целях обеспечения более ответственного поведения в отношениях с потребителями и выработке стандартов, отвечающих профессиональным и публичным интересам.

То есть, при принятии закона было декларировано расширение полномочий СРО. То есть, государство не только не собирается каким-то образом ущемлять, отменять или, не к ночи будет сказано, оптимизировать систему строительного саморегулирования, но, напротив, видит в ней своего партнёра при выполнении важнейших контрольных функций и готово передать часть полномочий.

Впрочем, не стоит обольщаться – речь идёт, скорее, про некий кредит доверия, который ещё предстоит выплатить, чем о признании уже существующих заслуг.

Точная настройка реестров

Крупный блок предлагаемых норм связан с изменениями в те реестры, которые сегодня ведут Национальные объединения. Можно сказать, что налицо постепенная реализация тех планов, о которых руководители НОСТРОЙ и НОПРИЗ говорили уже давно. А именно, создание единого реестра, который объединит под одной крышкой всю информацию о специалистах, предприятиях и заключённых контрактах, создав тем самым единую базу, в которой собрана вся оперативная информация о строительной отрасли страны.

Пока речь идёт о следующем. Проектируемые изменения статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ предусматривают в дополнение к уже установленным в требованиях только сроки принятия решения по результатам рассмотрения заявлений физических лиц о включении сведений о них в соответствующий Национальный реестр специалистов, а также направления уведомлений о принятых решениях. Одновременно с этим исключаются полномочия федерального органа исполнительной власти по установлению порядка ведения НРС, порядка внесения изменений в сведения о физических лицах, включённые в такие реестры. Регламентные процедуры определяются Национальными объединениями саморегулируемых организаций самостоятельно в своих внутренних документах.

Кроме того, законопроектом предлагается исключить полномочие федерального органа исполнительной власти по утверждению формы единого реестра членов саморегулируемых организаций, дублирующей положения части 3 статьи 71 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и части 2 статьи 55.17 ГрК РФ.

Одновременно с этим проектируется дополнение реестра членов саморегулируемых организаций информацией о работниках члена саморегулируемой организации, сведения о которых включены в соответствующий НРС. В результате, считает законодатель, государственные и муниципальные заказчики, органы исполнительной власти смогут в любое время установить соблюдение требований о выполнении определённых ГрК РФ трудовых функций «реестровыми» специалистами, имеющими вправо подписывать документы, исчерпывающий перечень которых определён ГрК РФ, исходя из обеспечения качества работ и безопасности строительства.

Зелёный свет для НОК

Отдельно следует сказать о НОК – независимой оценке квалификаций. Эта процедура обсуждалась уже несколько лет и первоначально была воспринята строителями, инженерами и изыскателями с большой долей скептицизма. Понять инженеров, которым предстоит проходить НОК, можно. Произвольные требования, принятые к специалистам НРС и проблемы с ведением этого ресурса, привели к тому, что подрядные организации, фактически, столкнулись с новым админбарьером. Дефицит специалистов с 10-летним стажем, помноженный на необходимость предприятий во что бы то ни стало получить заветный статус СРО породил массовые злоупотребления, торговлю специалистами, появление фиктивных аккаунтов. Поэтому новые требования НОК первоначально были восприняты как появление ещё одного ограничения.

Однако в дальнейшем консультации с профессиональным сообществом и разъяснительная работа, проводимая Национальными объединениями, принесли свои плоды. Законопроект ввёл новый порядок независимой оценки не в добавление к уже существующим требованиям о повышении квалификации физического лица, а взамен. Очевидно, что такой порядок не мог устроить владельцев и руководителей многочисленных «учебных центров», которые проводили курсы повышения квалификации. А если говорить откровенно – просто продавали корочки о прохождении таковой. Вместо этой сомнительной процедуры инженерам предлагает пройти тестирование на базе ЦОК.

Вице-президент Российского союза строителей, вице-президент и член Совета НОПРИЗ **Анвар Шамузафаров**, комментируя принятие законопроекта, отметил, что документ прошёл публичное обсуждение, был одобрен ФОИВами и прошёл комиссию по регуляторной гильотине:

Закон вводит важную процедуру – подтверждение квалификации более для того, чтобы обеспечить полную юридическую, финансовую и профессиональную компетентность ГАПов и ГИПов, а их более 370-ти тысяч.

В настоящее время в Национальные реестры специалистов включены сведения о примерно 385-ти тысячах физических лиц, независимая оценка квалификации которых потребует значительного времени. В целях обеспечения возможности выполнения «реестровыми» специалистами своих трудовых функций в период прохождения квалификационных экзаменов и подтверждения квалификации в Национальных объединениях с учётом положений статьи 3 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ, законопроектом предусмотрено вступление в силу положений о независимой оценке квалификации с 1 сентября 2022 года. То есть, время открыть учебники и подготовиться к прохождению тестирования есть. Равно как можно найти в сети и примерные списки вопросов для проектировщиков, строителей и изыскателей.

Деньги вернут владельцам

Другая важнейшая норма появилась в Федеральном законе благодаря работе Общественного совета по развитию саморегулирования (ОСРС). Речь идёт о возможности организаций, состоявших в исключённых из реестра СРО, вернуть свои деньги в порядке, предусмотренном статьёй 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

Напомню, согласно упомянутому закону, строительные компании, которые решили покинуть систему строительного саморегулирования, могли до 1 декабря 2016 года направить заявление в свою СРО о намерении добровольно прекратить членство и в дальнейшем вернуть ранее внесённые средства компенсационного фонда. И если у экс-членов действующих СРО эта процедура, хотя и не без трудностей и волокиты, осуществлялась, то компании, союзы и ассоциации которых покинули реестр, столкнулись с серьёзной проблемой.

Национальные объединения, получив на свои счета средства компфондов исключённых СРО, отказывались возвращать взносы, ссылаясь на отсутствие правовой нормы. Вопрос был поднят членами ОСРС Сергеем Афанасьевым и Петром Котенковым, которые вносили соответствующие поправки и направляли их в профильные некоммерческие организации и государственные ведомства. Минстрой России дал ответ на письмо Общественного совета, в котором высказал, что, по его мнению, а также в соответствии с Федеральным законом № 191-ФЗ, средства, внесённые в КФ бывшими членами саморегулируемых организаций, исключённых из Госреестра СРО, подлежат возвращению.

Общественный совет по развитию саморегулирования продолжил работу в этом направлении в интересах бывших членов СРО, имеющих право на получение в Национальном объединении их же денежных средств, внесённых ими в качестве взносов в КФ. Такая работа увенчалась успехом. Предложения членов ОСРС о внесении изменений в 191-ФЗ были положительно оценены в Государственной Думе и обрели статус нормы федерального закона!

И о самом главном

Наконец, в статье 3.3 Федерального закона 191-ФЗ появился пункт, значение которого трудно переоценить. А именно, новым законом введена следующая норма:

2.1.В случае, если денежные средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций были размещены в российских кредитных организациях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 4 июля 2016 года), у которых до 1 сентября 2017 года была отозвана лицензия на осуществление банковских операций, такие средства учитываются в размере соответствующих компенсационных фондов саморегулируемых организаций, сформированных с учётом требований к размещению средств таких компенсационных фондов, предусмотренных статьёй 55.16-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании документа (выписки по банковскому счёту), выданного такой кредитной организацией, с приложением уведомления временной администрации по управлению такой кредитной организацией или конкурсного управляющего о включении требований саморегулируемой организации в реестр требований кредиторов в размере остатка таких средств на банковском счёте саморегулируемой организации.

Таким образом, юристы СРО, которые ведут споры с представителями Ростехнадзора в части «исторических максимумов» компфондов, получают весомый аргумент для того, чтобы раз и навсегда решить этот вопрос в свою пользу. Что, будем надеяться, позволит значительной части добросовестных саморегулируемых организаций, пострадавших от банковской санации, вздохнуть с облегчением и продолжить спокойно жить и работать.

Подводя итоги, можно сказать назвать 447-ФЗ подарком для саморегуляторов уже без всяких кавычек. Во-первых, закон закрывает ряд старых наболевших проблем, которые остались после предыдущих реформ и которые нужно было решать. Во-вторых, он служит хорошим маркером того, что власть нацелена и дальше совместно работать с саморегулируемыми организациями, решая общие вопросы в части развития строительного комплекса.

# 13.01.22 ЗаНоСтрой. Максим Федорченко: если говорить о том, что строительную отрасль ожидает в 2022 году, то пока мы видим больше проблем и вызовов, чем перспектив

Основным итогом прошедшего года в сегменте капитального строительства в рамках исполнения государственных и муниципальных контрактов является тот факт, что компании, работающие в этой сфере, смогли пережить год, учитывая взрывной рост цен на стройматериалы при фиксированной цене контрактов. Об этом заявил координатор Национального объединения строителей по Сибирскому федеральному округу, руководитель Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (СРО АСОНО, СРО-С-284-21062017) Максим Федорченко. Вместе с тем он рассказал о своём видении развития строительной отрасли в 2022 году. С подробностями – наш добровольный эксперт из Новосибирска.

По мнению главы СРО АСОНО, в жилищном строительстве ситуацию осложняет резкое увеличение ключевой ставки, а также отмена льготной ипотеки. На его взгляд, всё это в совокупности очень сильно повлияет на спрос со стороны покупателей, на доступность кредитов для компаний, которые работают с проектным финансированием, а также в сфере госзаказа. Есть рост себестоимости строительства, и этот тренд сохранится, так как продолжается рост цен на стройматериалы, на металл.

«Если не появятся дополнительные меры господдержки, то мы увидим рост стоимости квадратного метра и дальнейшее падение спроса. Если мы всё-таки ставим перед собой задачу по увеличению темпов жилищного строительства, если мы нацелены на реализацию нацпроекта «Жильё», то нужно принимать новые меры стимулирования отрасли», – считает Максим Владиславович. Среди таких мер он назвал предоставление участков для комплексного строительства, инфраструктуры застройщикам, потому что в нынешних условиях строители не смогут вытянуть такие расходы за свой счёт.

«В сфере государственных и муниципальных контрактов крайне необходима кардинальная реформа ценообразования. Многие торги в 2021 году заканчивались впустую, так как на них не выходил ни один подрядчик. Работать в убыток никто не собирается и дальше. Если не будет реформы, если ценообразование в контрактах не будет приближено к реальной рыночной стоимости стройматериалов, то мы увидим ещё более серьёзный спад. Подрядчики просто не в состоянии работать в минусовой экономике», – подчеркнул координатор НОСТРОЙ.

Впрочем, по его словам, подвижки в решении перечисленных проблем есть. В конце года Правительство РФ приняло постановление, касающееся порядка пересчёта цены контракта по ранее заключённым договорам. Но оно очень сильно формализовано и касается малой части контрактов, по которым подрядчики уже пострадали, речь идёт о пересчёте цен на строительные материалы.

«То же самое произошло в сфере капитального ремонта. Там есть постановление Правительства, а до конкретного нормативного документа в регионе так и не дошло, то есть пересчёт так и не идёт. По реформе ценообразования мы договорились, чтобы Новосибирскую область включили в пилотные регионы по наполнению системы ФГИС ЦС, она позволит учитывать реальную цену стройматериалов. Эта реальная цена поставщиков будет вбиваться в единую систему – и на её основе станет считаться средняя цена по рынку. Есть, конечно, сложности с наполнением этой системы, но мы договорились с областной властью, что в рамках СРО будем помогать её наполнять», – заявил руководитель новосибирских саморегуляторов.

«Пока на следующий год у строительной отрасли больше негативных ожиданий, чем позитивных. Сегодня нет особых прогнозов по росту объёмов строительства, в том числе жилищного, и снижению цены квадратного метра. Скорее, следует ожидать дефицита предложения и роста цены», – подытожил господин Федорченко.

# 13.01.22 За-Строй. Ипотека или жизнь. Самые эффективные способы облегчить финансовую нагрузку

Оформить ипотеку на 10-15-20 лет реально, но брать её стоит если вы в состоянии за 5-7 лет погасить долг перед банком. Если платить ипотеку 20 лет, без досрочного погашения, то по итогу вы переплатите в 2, а то и 3 раза.

Как можно сократить период кредитования и досрочно погасить ипотечный долг?

Требование к пользователю: 21 +, дееспособный платежеспособный гражданин, оформивший ипотечный займ, наличие свободных денежных средств в крупном размере или сертификата на мат кап, возможность получения налогового вычета при покупке квартиры в ипотеку.

Цель: Досрочное погашение ипотеки (сокращение периода кредитования)

Шаг 1. Определитесь с источником досрочного гашения кредита

Затраты времени и денег:*1 день не требует затрат*

Для того, чтобы быстрее рассчитаться с ипотечным кредитом, нужны будут дополнительные деньги, которые вы будете вносить сверх ежемесячных платежей. Рассмотрим наиболее реальные и эффективные варианты получения денег для этих целей:

* собственные накопления;
* материнский капитал;
* налоговый вычет.

Рефинансирование ипотеки в другом банке под меньшую процентную ставку

Шаг 2. Обратитесь в банк для внесения собственных накоплений

Затраты времени и денег:*до 1 дня*

При обращении в банк не забудьте взять паспорт и ипотечный договор. Сообщите менеджеру банка о своем желании внести частично-досрочно средства в оплату ипотеки. Заполните заявление, которое выдаст менеджер банка. В некоторых банках менеджер сам заполняет заявления по вашим документам. В этом случае необходимо будет только подписать документ, предварительно проверив информацию.

ВАЖНО: при подписании заявления поставьте галочку напротив сокращения срока кредита.

Внесите денежные средства на кредитный счет через кассу банка и попросите менеджера произвести новый расчет по ипотечному кредиту. Получите новый график платежей. Соблюдайте, вносите платежи своевременно.

Шаг 3. Воспользуйтесь материнским капиталом

Вы имеете право получить сертификат на [материнский (семейный) капитал](https://zsrf.ru/smart/vashsa-nedvizhimost/matkapital-v-ipoteku), если:

вы или супруг(а) гражданин(ка) РФ

официально воспитываете двух несовершеннолетних детей или студентов до 23 лет.

А если он у вас есть, и есть желание им воспользоваться, то для более подробного разъяснения как это сделать в качестве оплаты всего долга или его части пройдите кейс “Как использовать материнский капитал для погашения ипотеки”

ВАЖНО: для того, чтобы им воспользоваться в данном случае не надо ждать исполнения 3х лет второму ребенку. Имейте это ввиду.

Шаг 4. Получите налоговый вычет

Если вы:

* купили квартиру или долю в квартире на территории РФ,
* официально трудоустроены и уплачиваете 13% налога на доходы физических лиц в бюджет РФ,
* раньше не получали вычет при покупке квартиры,

то, в этом случае можете подать [на налоговый вычет](https://zsrf.ru/smart/vashsa-nedvizhimost/neprostaa-takaa-ipoteka) в Федеральную налоговую службу www.nalog.ru. Пошаговую инструкцию о том, как это сделать читайте в кейсе “Налоговый вычет при покупке квартиры в ипотеку”

Шаг 5. Воспользуйтесь банковской услугой - рефинансирование ипотеки

Рефинансирование ипотеки – это ипотечный кредит в другом банке, где ставка меньше той, что у вас на текущий момент. То есть вы можете перекредитовать свой кредит под меньший процент, а банки передадут залог друг другу при данной процедуре.

Для того, чтобы рефинансировать ипотеку, вам необходимо:

1. Откройте сайт [banki.ru](https://banki.ru/), раздел ипотечное кредитование, найдите подходящий банк с меньшей ставкой и удобными для вас условиями подачи заявки.

2. Запросите в текущем банке (там, где оформлен ипотечный займ) у менеджера документы:

* справка о задолженности по ипотеке на текущий день (чтобы знать полную сумму, которую вы должны)
* выписка с текущего ипотечного счета за последние 12 месяцев (выписка показывает, какие ежемесячные платежи вы производили, их своевременность и размер)

3. Соберите основной пакет документов для подачи заявки в банк, где будет проходить рефинансирование. Обязательно уточните у менеджера о необходимости предоставить дополнительные документы. Общий список выглядит так:

* справка о доходах 2 НДФЛ или по форме банка,
* копия трудовой книжки,
* СНИЛС,
* паспорт,
* ипотечный договор,
* справка о задолженности и выписка за последние 12 месяцев.

Примечание: помните, что все документы (выписки, документы от работодателя), взятые в других организациях и банках, действуют только месяц.

Обратитесь с пакетом документов (п.3) в другой выбранный вами банк. Рекомендуем предварительно записаться к менеджеру по ипотечному кредитованию.

Подайте заявку на сумму, указанную в справке о задолженности на текущий день, которую вы брали в банке, где платите сейчас ипотеку.

При условии одобрения, менеджер вам выдаст список документов по недвижимости, которые нужно будет предоставить в банк.

После сбора всех необходимых документов (п.6) снова обратитесь в банк и подпишите новый договор по ипотеке.

После подписания нового ипотечного договора, зарегистрируйте нового залогодержателя через Росреестр https://rosreestr.ru/site/.

После снятия обременения, предоставьте документы в банк в течение 12 дней (список документов выдает менеджер после подписания договора).

Платите ипотеку по новым условиям и меньшим платежом.

Шаг 6. Полное погашение ипотечного кредита

Затраты времени и денег:*1 день не требует затрат*

Если у вас есть сумма для полного погашения ипотечного кредита, то необходимо:

Обратится в банк и сообщить о желании полностью погасить обязательства, запросите сумму для полного досрочного погашения. Напишите заявление на полное досрочное гашение. Менеджер выдает заявление из программы или заполнит его самостоятельно, в этом случае необходимо будет только поставить подпись.

Внесите денежные средства в полном размере на счет через кассу банка, возьмите платежку. Уточните дату списания средств и запросите на следующую дату справку о полном погашении кредитного договора.

ВАЖНО: обязательно запросите справку о полном погашении кредитных обязательств, так как остаток даже в один рубль может образовать просрочку по платежам, штрафные санкции в виде пеней и как следствие образование очередной задолженности перед банком.

*Мнение автора. Каждый случай уникален, имеет свои особенности и нюансы, что требует индивидуального подхода. При возникновении трудностей, рекомендуем обращаться к специалистам за консультацией.*

При полном и/или частичном копировании данного материала, для последующего размещения его на стороннем ресурсе, обратная, индексируемая ссылка на источник обязательна!

# 14.01.22 НОСТРОЙ Новости. Разбираем закон о долевом строительстве коттеджных поселков

Федеральный закон — [476-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300150?index=1&rangeSize=1) от 30.12.2021 — внес изменения в действующее законодательство Российской Федерации, направленные на создание в стране механизма привлечения средств дольщиков в строительство индивидуальных домов.

Поправки внесены в четыре законодательных акта:

• Градостроительный кодекс ([ГрК](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/));

• Земельный кодекс ([ЗК РФ](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_33773/));

• ФЗ «Об участии в долевом строительстве» ([214–ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/));

• ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ([218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)).

1. Распространение действия 214-ФЗ на строительство объектов ИЖС

Действие 214-ФЗ распространено на строительство индивидуальных жилых домов (объектов [ИЖС](https://erzrf.ru/news/pravitelstvennaya-initsiativa-po-razvitiyu-izhs-chastnyy-dom-budet-vklyuchena-v-natsproyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda?search=%D0%98%D0%96%D0%A1)) в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (ч. 2.1-1 214-ФЗ).

2. Понятия «объект долевого строительства», «проект строительства», «малоэтажный жилой комплекс»

2.1. Объект долевого строительства

Расширен перечень объектов долевого строительства. В рамках нового регулирования к объектам долевого строительства относится, в том числе индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса (п.2 ст. 2 214-ФЗ).

2.2. Проект строительства

Проект строительства теперь включает в себя также проект строительства малоэтажного жилого комплекса в пределах одного разрешения на строительство, в дополнение к проекту строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (п.2.1 ст.2 214-ФЗ).

2.3. Малоэтажный жилой комплекс

Новое понятие «малоэтажный жилой комплекс» определено как совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (п. 6 ст. 2 214-ФЗ).

Комментарий Портала ЕРЗ.РФ: юридическое понятие «малоэтажный жилой комплекс» очевидно вошло в противоречие с русским языком. Поскольку малоэтажными могут быть не только индивидуальные, но и многоквартирные дома. Совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов юридически надо было именовать «жилой комплекс индивидуальных домов».

3. Право на привлечение средств дольщиков в строительство объектов ИЖС

Определена совокупность условий, при наличии которых возникает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства в целях строительства объектов ИЖС (ч.1.3 ст. 3 214-ФЗ):

1) утверждение проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ) (см. пункт 3.1 публикации);

2) получение разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа (см. пункт 3.2 публикации);

3) регистрация права собственности или аренды земельного участка;

4) раскрытие информации (см. пункт 4 публикации).

3.1. Обязательность ППТ и ПМТ

Согласно ч.4 ст. 41 ГрК подготовка ППТ является обязательной, если планируется строительство объектов ИЖС в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Из пп.6 п.3 ст. 11.3 ЗК РФ вытекает обязательность утверждения ПМТ в случае привлечения средств дольщиков (см. пункт 7 публикации).

3.2. Разрешение на строительство

Из норм п.1.1. ч.17 ГрК вытекает обязанность застройщика при строительстве объектов ИЖС с привлечением средств дольщиков получать разрешение на строительство. При этом не установлено особенностей по сравнению с общим порядком получения разрешения на строительства. Для иных случаев строительства объектов ИЖС сохранен уведомительный порядок, имеющий существенные отличия от общего порядка получения разрешения на строительство.

4. Раскрытие информации при строительстве объектов ИЖС с привлечением средств дольщиков

Согласно ч.3.3. ст.3.1 214-ФЗ девелопер, привлекающий денежные средства дольщиков для строительства объектов ИЖС, обязан раскрыть в ЕИСЖС следующую информацию:

1) о застройщике:

• фирменное наименование (наименования) застройщика;

• место нахождения застройщика;

• режим работы;

• номер телефона;

• адрес официального сайта застройщика и адрес электронной почты;

• ФИО лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика;

• индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение (если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства);

• сведения о государственной регистрации застройщик;

• размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

2) проект ДДУ;

3) коммерческое обозначение малоэтажного жилого комплекса;

4) сведения о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда;

5) разрешение на строительство;

6) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

7) планируемые элементы благоустройства территории;

8) предельные параметры разрешенного строительства;

9) местоположение и характеристики объектов ИЖС и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

10) планируемое подключение объектов ИЖС и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за такое подключение;

11) состав общего имущества в строящемся в рамках проекта строительства малоэтажном жилом комплексе (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов);

12) сроки строительства, в том числе предполагаемый срок передачи объектов ИЖС дольщикам, срок завершения строительства (создания) общего имущества в соответствии с утвержденным ППТ, утвержденным ПМТ и проектной декларацией;

13) банк, в котором участниками строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения застройщиком целевого кредита;

14) реквизиты утвержденных ППТ и ПМТ;

15) промежуточная и годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность;

16) фотографии малоэтажного жилого комплекса, отражающие текущее состояние его строительства (создания);

17) сведения о введении одной из процедур банкротства;

18) об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика;

19) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, если такой объект будет входить в состав общего имущества малоэтажного жилого комплекса;

20) иная информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом.

5. ДДУ в отношении объекта ИЖС

Согласно ч.1.1. ст.4 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (ДДУ) в отношении объекта ИЖС застройщик обязан:

1) в предусмотренный договором срок осуществить строительство объектов ИЖС с системами инженерно-технического обеспечения;

2) передать дольщику ИЖС вместе с правами на ЗУ после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию всех ИЖС, построенных в рамках проекта строительства;

3) построить объекты, входящие в состав общего имущества.

Требования к существенным условиям ДДУ в отношении объекта ИЖС сведены в таблицу.

Таблица. Содержание ДДУ в отношение объектов ИЖС

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Содержание ДДУ | Условие | Норма 214-ФЗ |
| 1 | определение подлежащих передаче земельного участка (ЗУ) и объекта ИЖС, в том числе:• площадь ЗУ, условный номер ЗУ, подлежащего образованию, адрес ЗУ (при наличии), кадастровый номер ЗУ (в случае, если на день заключения ДДУ ЗУ образован в соответствии с утвержденным ПМТ и сведения о нем внесены в ЕГРН);• вид права, на котором ЗУ подлежит передаче дольщику;• реквизиты утвержденных ППТ и ПМТ, схему расположения сетей;• план объекта ИЖС с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;• обязательство осуществить строительство объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными ППТ, ПМТ и проектной декларацией;• перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества | всегда | пункт 1 части 4.2 статьи 4 |
| 2 | срок передачи застройщиком объекта ИЖС и завершения строительства объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок) | всегда | пункт 2 части 4.2 статьи 4 |
| 3 | обязанность застройщика передать объект ИЖС и земельный участок после их кадастрового учета и при условии завершения строительства общего имущества, всех объектов ИЖС в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства, либо проектом этапа | всегда | часть 3.1 статьи 8 |
| 4 | цена договора, сроки и порядок ее уплаты | всегда | пункт 3 части 4.2 статьи 5 |
| раздельное указание цен: объект ИЖС; ЗУ | если ЗУ под объектом ИЖС находится в собственности застройщика | часть 1.1. статьи 5 |
| 5 | обязанность участника долевого строительства оплатить цену ДДУ до ввода объекта в эксплуатацию | если застройщик привлекает денежные средства дольщиков с использованием счетов эскроу | часть 2.1 статьи 15.4 |
| 6 | порядок расчетов в случае изменения общей площади объекта ИЖС и ЗУ | всегда | часть 1.1. статьи 5 |
| 7 | гарантийный срок (не может составлять менее 5 лет) | всегда | пункт 4 части 4.2 статьи 5 |
| 8 | реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона) | если застройщик привлекает денежные средства дольщиков с использованием счетов эскроу | пункт 5 части 4.2 статьи 5 |
| 9 | порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество | если ЗУ под объектом общего имущества предоставляется дольщикам на праве аренды | часть 4.6 статьи 4 |
| 10 | порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды такого участка |
| 11 | последствия истечения срока договора аренды земельного участка, права на который входят в общее имущество |
| 12 | состав объектов общего имущества | если затраты на создание объектов общего имущества возмещаются за счет средств дольщиков | часть 5 статьи 23.6 |
| 13 | сведения о том, в чью собственность подлежат передаче объекты общего имущества |
| 14 | размер затрат на строительство объектов общего имущества | часть 1.1. статьи 5 |

6. Передача объекта ИЖС и земельного участка

В передаточном акте указываются:

1) дата передачи;

2) кадастровые номера объектов ИЖС и ЗУ;

3) основные характеристики объектов ИЖС и ЗУ;

4) обязательство по договору аренды ЗУ права на который подлежат передаче в состав общего имущества;

5) иная информация.

Передача объекта ИЖС и ЗУ и принятие их участником долевого строительства является основанием для государственной регистрации права собственности дольщика на ЗУ, находящий в собственности застройщика, или аренды, если ЗУ находится в аренде у застройщика. (часть 3.3. статьи 8 Федерального закона). Если строительство объектов ИЖС осуществлялось на ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, такие участки предоставляются в аренду участникам долевого строительства без проведения торгов (пп.8.2 п.2 ст.39.6 ЗК РФ).

7. Образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства объектов ИЖС

В случае привлечения средств дольщиков образование земельных участков из ЗУ, предоставленного для строительства объектов ИЖС, осуществляется исключительно при наличии утвержденного ПМТ (пп.6 п.3 ст. 11.3 ЗК РФ).

8. Проектная декларация

Введены дополнительные требования к:

1) внесению изменений в проектную декларацию проекта строительства, предусматривающего строительство объектов ИЖС в границах малоэтажного жилого комплекса;

2) содержанию проектной декларации проекта строительства, предусматривающего строительство объектов ИЖС в границах малоэтажного жилого комплекса.

8.1. Изменение проектной декларации

Изменение проектной декларации не допускается после заключения первого ДДУ, за исключением изменений сведений:

1) о сроках строительства;

2) о предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов дольщикам;

3) о сроке завершения создания общего имущества.

8.2. Содержание проектной декларации

В отношении сведений о застройщике объектов ИЖС в проектной декларации законом не установлено особенностей, указанная информация в проектной декларации объектов ИЖС заполняется аналогично проектной декларации многоквартирных домов.

Объем информации о проекте, подлежащий размещению в проектной декларации объектов ИЖС значительно сокращен по сравнению с проектной декларацией в отношении многоквартирных домов. В частности, в проектной декларации объектов ИЖС отсутствуют следующие разделы, которые имеются в проектной декларации многоквартирных домов:

1) о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности;

2) о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

3) о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

4) о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование;

5) о планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства;

6) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

7) о размере подлежащих осуществлению платежей по договорам КРТ;

8) об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства.

В проектной декларации объектов ИЖС сохранены следующие разделы, которые имеются в проектной декларации многоквартирных домов:

1) сведения о местоположении и характеристиках объектов ИЖС;

2) сведения о составе общего имущества в строящемся малоэтажном жилом комплексе;

3) сведения о сетях инженерно-технического обеспечения;

4) сведения об этапах и сроках строительства, в том числе предполагаемом сроке передачи объектов ИЖС дольщикам, сроке завершения строительства объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

5) сведения о целевом кредите, в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита в соответствии с условиями договора кредита, сумме задолженности по договору кредита на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита;

6) сведения о количестве заключенных ДДУ (об общей площади объектов долевого строительства и о цене договора).

Проектная декларация объектов ИЖС дополнена следующими разделами, отсутствующими в проектной декларации многоквартирных домов:

7) сведения о составе имущества, которое безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность;

8) сведения о составе общего имущества, планируемых затратах на создание таких объектов, о договоре КРТ или иных соглашениях, заключенных с застройщиком органом власти.

10. Общее имущество

10.1. Перечень общего имущества

Определен перечень общего имущества собственников объектов ИЖС в малоэтажном жилом комплексе. В частности, к такому имуществу в том числе относятся объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС, в том числе:

• котельные;

• водонапорные башни;

• тепловые пункты;

• проезды;

• велосипедные дорожки;

• пешеходные переходы;

• тротуары;

• элементы благоустройства;

• детские и спортивные площадки;

• места отдыха;

• парковочные площадки;

• площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

А также иное имущество и земельные участки, если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников, указанных объектов ИЖС.

10.2. Судьба имущества, предназначенного для общего использования

Статьей 23.6 Федерального закона №476-ФЗ установлено два варианта судьбы объектов, предназначенных для общего использования, после завершения их строительства.

Первый – долевая собственность участников долевого строительства. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенных для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС осуществлялось за счет средств участников долевого строительства, то после завершения строительства указанные объекты переходят в общую долевую собственность участников долевого строительства на основании соглашения, заключаемого с застройщиком.

Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество заключается сторонами при заключении ДДУ и должно содержать:

1) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) порядок определения доли в праве общей долевой собственности на такие объекты. Размер участника долевого строительства определяется пропорционально площади земельного участка, на котором планируется строительство объектов ИЖС;

3) информацию о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества.

Второй – государственная/муниципальная собственность. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур и иного имущества осуществлялось в рамках соглашения с уполномоченным органом власти, договором комплексного развития территории (КРТ), то указанные объекты безвозмездно передаются застройщиком в государственную/муниципальную собственность и не будут входить в состав общего имущества. Порядок передачи таких объектов устанавливается соответствующем соглашением с органом власти или договором КРТ.

11. Регистрация ДДУ, права собственности и кадастровый учет

Введены особенности государственной регистрации в части:

1) порядка государственной регистрации ДДУ в отношении объекта ИЖС;

2) дополнительных требований к подготовке технического плана объекта ИЖС, строительство которого осуществлялось по 214-ФЗ;

3) особого порядка кадастрового учета объекта ИЖС, общего имущества, земельного участка;

4) государственной регистрации прав в отношении объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества.

11.1. Регистрация ДДУ в отношении ИЖС

В отношении объекта ИЖС сохранено разделение требований к составу документов, необходимых для регистрации первого и последующих ДДУ (в рамках одной проектной декларации). Согласно ч.2.1 ст. 48 218-ФЗ в целях государственной регистрации первого ДДУ в отношении объекта ИЖС заявитель самостоятельно подает:

1) заявление о государственной регистрации первого ДДУ;

2) документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию;

3) иные документы, необходимые для государственной регистрации.

При этом следующие необходимые для регистрации документы заявитель не вправе предоставлять, их орган регистрации получает самостоятельно путем информационного взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС):

4) сведения об утверждении ППТ и ПМТ и о внесении в ЕГРН сведений об утвержденном ПМТ (учетный номер такого ПМТ в реестре границ);

5) разрешение на строительство;

6) проектная декларация;

7) план создаваемого объекта ИЖС с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте;

8) план ЗУ, на котором осуществляется строительство объекта ИЖС, с указанием его площади, условного номера и расположения.

Для регистрации последующих ДДУ не требуется предоставлять документы, указанные в пунктах 4-6.

11.2. Технический план объекта ИЖС

Технический план объекта ИЖС, строительство которого осуществлялось по 214-ФЗ готовится на основании:

1) разрешения на строительство;

2) ДДУ (при наличии);

3) плана объекта ИЖС, в том числе являющегося составной частью ДДУ.

В техническом плане объекта указываются сведения о ДДУ (наименование, дата и номер), если в отношении объектов ИЖС заключены ДДУ.

Разрешение на строительство не включается в состав приложений технического плана, если оно ранее представлялось в орган регистрации прав при регистрации первого ДДУ. В таком случае в техническом плане указываются только сведения о нем (ч.11.2 ст.24 218–ФЗ).

11.3. Кадастровый учет объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества

Согласно ч.20 ст.40 218-ФЗ в отношении общего имущества, земельного участка, объекта ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, кадастровый учет производится по заявлению застройщика. В отношении объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось без привлечения средств дольщиков, кадастровый учет производится по заявлению органов местного самоуправления.

В отношении общего имущества, земельного участка, объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, кадастровый учет производится отдельно от регистрации прав. В отношении объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось без привлечения средств дольщиков, кадастровый учет производится одновременно с регистрацией прав.

Помимо заявления застройщика в целях кадастрового учета общего имущества, земельного участка, объекта ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, в орган регистрации прав представляются следующие документы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию;

2) технический план;

3) соглашения, заключенные застройщиком с дольщиками (при наличии);

4) межевые планы ЗУ, образуемых в соответствии с ПМТ.

В случае, если в отношении объектов ИЖС заключены ДДУ, в заявлении указываются сведения о таких договорах (наименование, дата, номер).

11.4. Регистрация прав в отношении объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества

11.4.1. Регистрация прав на объект ИЖС и земельный участок

Согласно части 11.2 ст. 48 Федерального закона 218-ФЗ для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект ИЖС и земельный участок, заявитель самостоятельно подает:

1) заявление о государственной регистрации первого ДДУ;

2) документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию;

3) иные документы, необходимые для государственной регистрации.

При этом следующие необходимые для регистрации документы заявитель не вправе предоставлять, их орган регистрации получает самостоятельно путем информационного взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС):

4) разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);

5) ДДУ или договор об уступке прав требований (представляется подлинный экземпляр ДДУ или договора об уступке прав требований, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

6) передаточный акт или иной документ о передаче объекта.

Комментарий ЕРЗ: из норм закона непонятно, откуда в ЕИСЖС возьмутся документы, указанные в п.5 и 6. Застройщик не обязан и не вправе предоставлять в ЕИСЖС указанные документы для размещения.

11.4.2. Регистрация прав на общее имущество

В соответствии с частью 1 ст. 42 218-ФЗ права на общее имущество регистрируются автоматически одновременно с регистрацией прав на объекты ИЖС без соответствующего заявления. Если земельный участок, который включен в состав общего имущества, передается дольщикам на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, государственная регистрация такого договора аренды осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прав на объекты общего имущества.

В отношении общего имущества в ЕГРН вносятся сведения без указания ФИО (наименований) собственников объектов ИЖС и размера принадлежащих им долей.

12.  Другие изменения, не связанные с долевым строительством коттеджных поселков

12.1. Введено понятие «многоквартирный дом»

Многоквартирный дом — здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя следующее имущество (ч.6 ст.15 ЖК РФ):

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

• межквартирные лестничные площадки;

• лестницы,

• лифты;

• лифтовые и иные шахты;

• коридоры;

• технические этажи;

• чердаки;

• подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

• иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая:

• помещения для организации досуга;

• помещения для организации культурного развития;

• помещения для организации детского творчества;

• помещения для организации занятий физической культурой и спортом;

• принадлежащие отдельным собственникам машино-места

3) крыши;

4) ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

   12.2. Новое понятие «дом блокированной застройки»

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (п.40 ст.1 ГрК).

Согласно новым нормам:

1) понятие «блок» в доме блокированной застройки заменено на «жилой дом, блокированный с другими жилыми домами». Таким образом блок, указанный в п.2 ч.2 ст. 49 (в [редакции](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/49022), действовавшей до 1 марта 2022г.), соответствующий признакам дома блокированной застройки, указанным в [п.40 ст.1](https://internet.garant.ru/#/document/77311362/entry/1040) ГрК, с 1 марта 2022 г. [признается](https://internet.garant.ru/#/document/403333081/entry/1601) домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании;

2) дом блокированной застройки может быть выше трех этажей;

3) жилой дом в доме блокированной застройки может быть предназначен для проживания более одной семьи;

4) все жилые дома блокированной застройки могут располагаться на одном земельном участке.

При этом требования к проведению экспертизы проектной документации дома блокированной застройки сохранились прежние.

Согласно п.2 ч.2 ст.49 ГрК экспертиза проектной документации не проводится, если дом блокированной застройки:

• не более трех этажей;

• с количеством жилых домов в одном ряду — не более десяти;

• строится без привлечения бюджетных средств.

12.3. Разрешение на реконструкцию дома блокированной застройки

Для выдачи разрешения на реконструкцию одного из домов блокированной застройки необходимо будет предоставить согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду.

13. Вступление в силу

Федеральный закон №476-ФЗ от 30.12.2021 вступит в законную силу с 01.03.2022.

М.М. Куликов

14.01.22