ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 07.04-14.04.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc132364960)

[1.1. 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Путин обратил внимание на дисбалансы рынка недвижимости в РФ 5](#_Toc132364961)

[1.2. 12.03.23 За-Строй. В приоритете – краткосрочные программы 6](#_Toc132364962)

[1.3. 12.04.23 РИА Новости. Путин: на рынке недвижимости происходит затоваривание 7](#_Toc132364963)

[1.4. 12.04.23 РИА Новости. Путин: надо поддерживать спрос на рынке недвижимости 7](#_Toc132364964)

[1.5. 13.04.23 ЕРЗ. Виталий Мутко Владимиру Путину: Мы предлагаем стимулировать приобретение квартир большой площади за счет дополнительного субсидирования ставки 8](#_Toc132364965)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ 9](#_Toc132364966)

[2.1. 10.04.23 ЗаНоСтрой. Утверждён первый основополагающий нацстандарт в области общей методологии стандартизации при разработке сводов правил в строительстве 9](#_Toc132364967)

[2.2. 10.04.23 ЕРЗ. Застройщики хотят закрепить за собой право передавать дольщикам досрочно построенные объекты 11](#_Toc132364968)

[2.3. 11.04.23 За-Строй. За рождаемость с ИЖС-районами 12](#_Toc132364969)

[2.4. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Госдума приняла в I чтении законопроект о расширении перечня граждан для получения бесплатной земли под ИЖС 12](#_Toc132364970)

[2.5. 12.04.23 За-Строй. Списание неустоек – мера антикризисная 12](#_Toc132364971)

[2.6. 12.04.23 РИА Новости. Госдума в I чтении приняла проект о бесплатной земле под ИЖС для рабочих 14](#_Toc132364972)

[2.7. 13.04.23 ЕРЗ. Изменение в законодательстве о КРТ 15](#_Toc132364973)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 16](#_Toc132364974)

[3.1. 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Мишустин призвал вовлечь в оборот неиспользуемые здания для экономии бюджета 16](#_Toc132364975)

[3.2. 10.04.23 Интерфакс-недвижимость. Правительство утвердило расширение промышленной ипотеки на стройку и модернизацию 17](#_Toc132364976)

[3.3. 07.04.23 За-Строй. Капитал, который должен работать 17](#_Toc132364977)

[3.4. 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: более 9 тысяч обманутых дольщиков восстановлены в правах в I квартале 2023 года 18](#_Toc132364978)

[3.5. 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Строительство моста через Оку на трассе М-12 вышло на финишную прямую 18](#_Toc132364979)

[3.6. 10.04.23 СГ. Расширены параметры программы промышленной ипотеки 19](#_Toc132364980)

[3.7. 10.04.23 ЕРЗ. Михаил Мишустин: Цифровые платформы — драйвер развития технологических отраслей, включая строительство 19](#_Toc132364981)

[3.8. 10.04.23 РИА Новости. Голикова поручила разобраться в рисках срыва сроков по строительству школ 20](#_Toc132364982)

[3.9. 11.04.23 Интерфакс. Правительство РФ выделяет 22 млрд руб. на строительство интернатов для инвалидов 21](#_Toc132364983)

[3.10. 11.04.23 АНСБ. Бастрыкин предложил установить весомый налог за использование иностранной рабочей силы 22](#_Toc132364984)

[3.11. 11.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Мариупольский морской порт доставлено почти 2 тыс. тонн строительных материалов для восстановления новых регионов 22](#_Toc132364985)

[3.12. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Правительство поручило завершить инвентаризацию федеральных недостроев 23](#_Toc132364986)

[3.13. 12.04.23 Интерфакс. Мишустин пообещал выделить средства на обеспечение работников ОПК льготным арендным жильем 23](#_Toc132364987)

[3.14. 13.04.23 За-Строй. А вице-премьеру и в России хорошо! 24](#_Toc132364988)

[3.15. 12.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: в этом году на обходе Твери будет уложено более 850 тысяч тонн асфальтобетона 24](#_Toc132364989)

[3.16. 12.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 19 аэропортов в 11 регионах реконструированы в рамках Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры 25](#_Toc132364990)

[3.17. 14.04.23 За-Строй. Плюс 15.000.000 км безопасных дорог 26](#_Toc132364991)

[3.18. 13.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Одобрены ещё три региональные программы коммунальной инфраструктуры 27](#_Toc132364992)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc132364993)

[4.1. 09.04.23 АНСБ. Статс-секретарь Минстроя России Светлана Иванова перешла на работу в правительство РФ 28](#_Toc132364994)

[4.2. 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Институту проектирования не хватает механизмов рейтингования — Главгосэкспертиза России 28](#_Toc132364995)

[4.3. 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Единый реестр членов СРО успешно сформирован и наполнен сведениями — Минстрой РФ 28](#_Toc132364996)

[4.4. 12.04.23 РИА Новости. Файзуллин: более чем в половине городов России жилье почти не строится 29](#_Toc132364997)

[4.5. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой предложил стимулировать спрос у покупателей и снижать цены застройщикам 29](#_Toc132364998)

[4.6. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Файзуллин назвал работу по импортозамещению серьезным вызовом для стройотрасли 30](#_Toc132364999)

[4.7. 11.04.23 Минстрой НОВОСТИ. На международном строительном конгрессе рассмотрели вопросы внедрения инноваций в строительные процессы…. 31](#_Toc132365000)

[4.8. 12.04.23 За-Строй. Не продаётся? Так снизьте цену! 32](#_Toc132365001)

[4.9. 12.04.23 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили темпы выполнения строительно-монтажных работ по федеральным программам 32](#_Toc132365002)

[4.10. 13.04.23 Минстрой НОВОСТИ. Развитие индивидуального жилищного строительства обсудили на пленарной сессии XXIV Ясинской международной научной конференции 33](#_Toc132365003)

[4.11. 14.04.23 Интерфакс-недвижимость. Файзуллин представил законопроекты по созданию СЭЗ в новых регионах 35](#_Toc132365004)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 36](#_Toc132365005)

[5.1. 07.04.23 ЕРЗ. ДОМ.РФ: нужно субсидировать ставку проектного финансирования для застройщиков — она не должна превышать ключевую ставку ЦБ…… 36](#_Toc132365006)

[5.2. 07.04.23 За-Строй. Обманутых всё меньше… 37](#_Toc132365007)

[5.3. 07.04.23 За-Строй. Не продано почти 70.000.000 «квадратов» 38](#_Toc132365008)

[5.4. 07.04.23 АНСБ. «Банк ДОМ.РФ» упростил процесс подачи заявок на ипотеку 39](#_Toc132365009)

[5.5. 11.04.23 ЕРЗ. ДОМ.РФ: за год число застройщиков в России выросло на 8%........ 39](#_Toc132365010)

[5.6. 12.04.23 ЕРЗ. ЦБ ограничит выдачу ипотечных кредитов с экстремально низкими ставками 40](#_Toc132365011)

[5.7. 11.04.23 За-Строй. Удалёнка от «ДомКлика» 40](#_Toc132365012)

[5.8. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость Новый механизм финансирования ИЖС может быть принят уже весной этого года 41](#_Toc132365013)

[5.9. 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Мощности производителей домокомплектов для ИЖС недогружены на 50% — ДОМ.РФ 42](#_Toc132365014)

[5.10. 14.04. 23 За-Строй. Стройсберкассы почили, не родившись 43](#_Toc132365015)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 44](#_Toc132365016)

[6.1. 07.04. 23 За-Строй. За несчастный случай выплата вдвое больше! 44](#_Toc132365017)

[6.2. 10.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Шохин поблагодарил Анвара Шамузафарова за поддержку конференции по техрегулированию в Волгограде 45](#_Toc132365018)

[6.3. 10.04.23 ЗаНоСтрой. Законодательство не содержит ограничений на проведение нескольких заседаний в течение дня. Так считает Минюст России 46](#_Toc132365019)

[6.4. 11.04.23 За-Строй. Съезд НОПРИЗ в Москве 47](#_Toc132365020)

[6.5. 11.04.23 За-Строй. А денежки вернуть придётся 47](#_Toc132365021)

[6.6. 11.04.23 ЗаНоСтрой. Порядок хранения дел члена СРО должен быть регламентирован внутренними документами саморегулируемой организации 49](#_Toc132365022)

[6.7. 11.04.23 ЗаНоСтрой. Всероссийский съезд НОПРИЗ подвёл итоги своей работы за прошлый год и определился с расходами на перспективу 50](#_Toc132365023)

[6.8. 11.04.23 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков назвал три точки развития строительных инноваций 52](#_Toc132365024)

[6.9. 12.04.23 За-Строй. И чтобы не стать жертвой мошенников 53](#_Toc132365025)

[6.10. 11.04.23 АНСБ. Антон Глушков обозначил ключевые направления совместной деятельности НОСТРОЙ и НОПРИЗ 55](#_Toc132365026)

[7. РАЗНОЕ 56](#_Toc132365027)

[7.1. 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ вырос в четыре раза за год 56](#_Toc132365028)

[7.2. 10.04.23 За-Строй. А «СИЛА» – во взаимопомощи! 56](#_Toc132365029)

[7.3. 10.04.23 АНСБ. Застройщики продают жилье с 90%-100% «плюсом» к полной стоимости строительства 58](#_Toc132365030)

[7.4. 12.04.24 СГ. Российские ученые провели масштабный анализ причин обрушения зданий в Турции после землетрясения 59](#_Toc132365031)

[7.5. 12.04.23 Коммерсантъ. Излишки строительства 60](#_Toc132365032)

[7.6. 12.04.23 НОСТРОЙ Новости. Два новых участника присоединились к Строительному консорциуму 61](#_Toc132365033)

[7.7. 12.04.23 СГ. Покупатели назвали пять требований к безопасности жилья бизнес-класса 62](#_Toc132365034)

[7.8. 14.04.23 За-Строй. Они дешевеют, но всё менее заметно 63](#_Toc132365035)

[7.9. 14.04.23 За-Строй. На отметке нулевого объёма 64](#_Toc132365036)

[7.10. 14.04.23 ЕРЗ. Эксперты: Москва на 13-м месте среди российских мегаполисов по росту предложения в новостройках 66](#_Toc132365037)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 67](#_Toc132365038)

[8.1. 10.04.23 За-Строй. Аванс взяли другие, а возвращать вам 67](#_Toc132365039)

[8.2. 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин принял участие в коллегии Росреестра… 70](#_Toc132365040)

[8.3. 10.04.23 ИА Строительство. Цифровизация: бег вперед или топтание на месте?.... 73](#_Toc132365041)

[8.4. 11.04.23 ЕРЗ. Прогноз ЕРЗ.РФ: основные показатели многоквартирного строительства на 2023—2024 годы 80](#_Toc132365042)

[8.5. 12.04.23 За-Строй. Неутешительные прогнозы ЕРЗ 89](#_Toc132365043)

[8.6. 11.04.23 За-Строй. Четыре шага к успеху в споре с ФКР 90](#_Toc132365044)

[8.7. 12.04.23 НЕЗАВИСИМАЯ. «Черные лебеди» для российской стройки 93](#_Toc132365045)

[8.8. 12.04.23 АНСБ. Технологический суверенитет стройотрасли: важен, нужен, невозможен? 95](#_Toc132365046)

[8.9. 14.04.23 ЕРЗ. Эксперты ВШЭ: строители теряют оптимизм 98](#_Toc132365047)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Путин обратил внимание на дисбалансы рынка недвижимости в РФ

Президент РФ Владимир Путин призвал правительство обратить внимание на возникающие дисбалансы на первичном рынке недвижимости страны.

"Как вы знаете, в прошлом году наши строители вышли на рекордные объемы ввода жилья. Однако видно также, что на рынке недвижимости начинают возникать определенные дисбалансы, происходит так называемое "затоваривание", что в дальнейшем может привести к сокращению стройки. Нужно, конечно, эти риски снижать", — сказал Путин на совещании по экономическим вопросам в режиме ВКС.

Он добавил, что нужно обеспечить устойчивое, долгосрочное развитие строительного сектор, прежде всего – поддержать спрос на жилье.

Президент напомнил, что уже продлена программа льготной ипотеки по ставке 8% до 1 июля 2024 года. Также были расширены условия доступности семейной ипотеки по ставке 6%.

"С начала текущего года с помощью программ семейной и льготной ипотеки 132,5 тыс. семей (улучшили – ИФ) свои жилищные условия", – подчеркнул Путин.

# 12.03.23 За-Строй. В приоритете – краткосрочные программы

На каких задачах Президент России заострил внимание участников очередного совещания по экономическим вопросам

Президент России Владимир Путин на вчерашнем совещании по экономическим вопросам констатировал:

В прошлом году наши строители вышли на рекордный объём ввода жилья. Однако видно также, что на рынке недвижимости начинают возникать и определённые дисбалансы, происходит так называемое затоваривание, что в дальнейшем может привести к сокращению стройки.

По мнению господина Путина, нужно эти риски снижать и обеспечить устойчивое, долгосрочное развитие строительного сектора и, прежде всего, нужно поддержать спрос на жильё.

Также по словам Главы государства, впервые за долгое время инфляция оказалась ниже целевого ориентира Центрального Банка РФ. Как почеркнул Владимир Владимирович, важно избегать не только чрезмерного ускорения инфляции, но и её избыточного замедления, поскольку это может негативно повлиять на экономическую активность в целом.

При этом, отметил Президент, с точки зрения интересов граждан, низкая инфляция, конечно же, вещь весьма положительная, поскольку ведёт к повышению реальных доходов, реальных зарплат. И положительный фактор, указал Владимир Путин:

Но нужно на этот фактор смотреть со всех точек зрения, нужно учитывать все факторы, которые влияют на потребительские цены, в том числе курс рубля, состояние валютного рынка, движение капиталов.

А ещё Президент сообщил, что инфляция по итогам апреля может опуститься ниже 3%.

Также он напомнил, что программа льготной ипотеки по ставке 8% была уже продлена и действует до 1 июля 2024 года. Кроме того, была повышена доступность семейной ипотеки по ставке 6%:

Если раньше в этой программе могли участвовать семьи, где хотя бы один ребёнок родился после 1 января 2018 года, то сейчас программа доступа для всех семей с двумя и более несовершеннолетними детьми гарантирована.

Владимир Владимирович добавил, что с начала 2023 года с помощью программ семейной и льготной ипотеки улучшили свои жилищные условия 132,5 тысячи семей.

Коснулся Глава государства и вопросов безработицы:

Один из ключевых вопросов сегодня – это преодоление дефицита кадров. Мы постоянно в последнее время об этом говорим. На фоне всех сложностей прошлого года отечественные предприятия избежали массовых сокращений сотрудников, сохранили коллективы. Сейчас ситуация принципиально иная. С учётом исторически минимальной безработицы – в целом по стране в 3,5 процента – по многим направлениям просто не хватает рабочих рук.

По словам Президента, в этой сфере нужно решить три главные задачи. Первая – использовать кадровый потенциал регионов, населённых пунктов, где пока ещё сохраняется высокий уровень безработицы. Вторая задача – активно применять технологии бережливого производства и автоматизации во всех отраслях экономики и в социальной сфере. Третье направление – увеличение инвестиций в подготовку специалистов по самым важным, востребованным профессиям. Как отметил Глава государства, власти РФ уже договорились расширить программу «Профессионалитет». Кроме того, получат развитие инженерные школы, будут построены новые кампусы вузов, будет увеличено финансирование программы «Приоритет-2030»:

Однако всё это – долгосрочные проекты. А сегодня особенно важно поддержать краткосрочные программы, потому что важно и нужно всё сделать прямо сейчас. В рамках этих программ уже сейчас можно приобрести новые знания и навыки, сменить профессию.

# 12.04.23 РИА Новости. Путин: на рынке недвижимости происходит затоваривание

На рынке недвижимости происходит затоваривание, надо эти риски снижать, надо обеспечить устойчивое долгосрочное развитие строительного рынка, заявил президент РФ Владимир Путин.

"Видно также, что на рынке недвижимости начинают возникать и определенные дисбалансы, происходит так называемое затоваривание, что в дальнейшем может привести к сокращению стройки. Нужно, конечно, эти риски снижать", - сказал Путин на совещании по экономическим вопросам.

Он подчеркнул, что нужно обеспечить устойчивое долгосрочное развитие строительного сектора.

# 12.04.23 РИА Новости. Путин: надо поддерживать спрос на рынке недвижимости

Президент РФ Владимир Путин заявил, что надо поддерживать спрос на рынке недвижимости.

Ранее он отметил, что на рынке недвижимости происходит затоваривание, надо снижать эти риски и обеспечить устойчивое долгосрочное развитие строительного рынка.

"Прежде всего, нужно поддержать спрос на жилье", - сказал Путин на совещании по экономическим вопросам.

# 13.04.23 ЕРЗ. Виталий Мутко Владимиру Путину: Мы предлагаем стимулировать приобретение квартир большой площади за счет дополнительного субсидирования ставки

На [встрече](http://www.kremlin.ru/events/president/news/70905) с Президентом России, где обсуждались перспективы развития российского рынка недвижимости, генеральный директор ДОМ.РФ проинформировал главу государства о проектах по развитию территорий и выполнении госпрограмм поддержки ипотечного кредитования.

**О строительстве на возвращенных в оборот землях**

Порядка 15 млн кв. м жилья будет построено в 2023 году на землях, которые ДОМ.РФ вернул в оборот, сообщил Президенту глава госкорпорации.

А до 2030 года на возвращенных землях, по словам руководителя единого института развития в жилищной отрасли, эта цифра должна вырасти до 100 млн кв. м.

**О повсеместном внедрении в жилищном строительстве счетов эскроу**

Сегодня в стране строится 98 млн кв. м. Доля проектов с эскроу-счетами в этом объеме достигла 90%.

Средняя ставка в рамках проектного финансирования сейчас составляет 3,4%, уточнил **Виталий Мутко**.

**Об успехах льготных ипотечных программ и рывке «Семейной ипотеки»**

С 2018 года за счет ипотечных программ с государственной поддержкой жилищные условия улучшили около 2 млн россиян. Выдано кредитов на сумму более 5,5 трлн руб.

В 2022 году доля госпрограмм достигла 46% всех жилищных кредитов. Из 10 квартир на первичном рынке восемь покупается по ипотеке с господдержкой.

«Сейчас набирает темпы "Семейная ипотека"», — [проинформировал](http://www.kremlin.ru/events/president/news/70905) Президента Виталий Мутко, напомнив: — В прошлом году мы распространили программу на семьи с двумя несовершеннолетними детьми, как результат — увидели рост спроса на 70%».

**О расширении ипотечных программ на ИЖС**

Глава ДОМ.РФ считает, что рынок ИЖС благодаря ипотеке может стать в России новой точкой роста.

По прогнозам Виталия Мутко, за три — пять лет за счет льготной ипотеки будет строиться каждый второй дом. Для этого необходима стандартизация рынка, развитие индустриального домостроения.

**О предложении стимулировать ипотеку на квартиры большой площади**

«Мы предлагаем Правительству посмотреть на меры стимулирования приобретения квартир большего размера, — выступил с инициативой гендиректор ДОМ.РФ, пояснив: — Если семья берет большую квартиру, на один-два пункта можно было бы субсидировать ипотечную ставку».

По его мнению, структура строящегося жилья в стране сейчас не соответствует запросу семей. 53% приходится на однокомнатные и малогабаритные квартиры и только 15% — на многокомнатные, в то время как семей, состоящих из трех и более человек, — более половины из всех имеющихся в России.

**О перспективах введения льгот на приобретение жилья на «вторичке»**

В ходе встречи Владимир Путин высказал мнение, что введение льгот на приобретение жилья на вторичном рынке может положительно отразиться на отрасли.

«Если все-таки создать какие-то условия для льготного приобретения с вторичного рынка, что востребовано, люди хотели бы этого?», — [поинтересовался](http://www.kremlin.ru/events/president/news/70905)он у главы ДОМ.РФ.

Виталий Мутко ответил, что для покупателей «вторичный рынок более предпочтительный, потому что дешевле жилье», но согласился с Президентом в том, что предлагаемая льгота все равно будет подталкивать строительство.

**Об использовании инфраструктурных облигаций:**

Сегодня в России с применением инфраструктурных облигаций реализуются проекты на общую сумму 115 млрд руб. В портфеле находится еще около 50 заявок на 300 млрд руб.

«По сути дела, я сказал бы, уже зрелый рынок, конкурентная среда между банками», — сделал вывод Виталий Мутко.

**О стоимости активов ДОМ.РФ**

Активы группы компании ДОМ.РФ достигли 3 трлн руб., рассказал Виталий Мутко.

«Около 1,5 трлн руб. уже работает в экономике», — отметил руководитель единого института развития в жилищной сфере.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ

# 

# 10.04.23 ЗаНоСтрой. Утверждён первый основополагающий нацстандарт в области общей методологии стандартизации при разработке сводов правил в строительстве

Утверждён ГОСТ Р 1.19–2023 «Стандартизация в Российской Федерации. Своды правил. Правила построения, изложения, оформления и обозначения». Документ подготовлен ФАУ «ФЦС», подведомственным Минстрою России, совместно с Росстандартом. Об этом сообщили наши коллеги из министерской пресс-службы.

Введение нового стандарта будет способствовать унификации требований к построению, изложению, оформлению и обозначению сводов правил (СП) и изменений к ним. В дальнейшем это обеспечит системный подход к формированию нормативной технической базы строительной отрасли.

«Утверждение первого основополагающего национального стандарта в области общей методологии стандартизации при разработке сводов правил – это результат совместной работы с Росстандартом по совершенствованию технического регулирования в рамках реализации дорожной карты Российского союза промышленников и предпринимателей и Минстроя России. В комплексе с другими мероприятиями новый ГОСТ Р станет эффективным инструментом для решения задач по формированию современной нормативной базы в строительстве с учётом подходов, установленных Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», – заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко.

СП разрабатываются и утверждаются федеральными органами исполнительной власти или госкорпорацией «Росатом» и содержат правила и общие принципы для обеспечения соблюдения технических регламентов. В стандарте впервые установлены требования к структуре такого документа по стандартизации как свод правил, учитывающие их специфику в сравнении с национальными стандартами.

«Утверждение стандарта стало одним из ключевых мероприятий в рамках сотрудничества и приоритетных целей взаимодействия Росстандарта и Минстроя России по вопросам совершенствования системы технического регулирования и стандартов для строительной отрасли с участием профессионального сообщества, формирования межотраслевой системы нормативных технических документов. Ведомства плотно сотрудничают в части совершенствования системы технического регулирования и стандартов для строительной отрасли. Так, в 2021 году на площадке Петербургского международного экономического форума состоялось подписание соглашения о сотрудничества», – отметил руководитель Росстандарта Антон Шалаев.

Разработка стандарта проходила на площадке технического комитета по стандартизации ТК 012 «Методология стандартизации». В работе принимали участие все заинтересованные организации, включая РСПП, Торгово-промышленную палату РФ, госкорпорации «Росатом» и «Роскосмос», а также представители строительной, нефтегазовой, транспортной и других отраслей промышленности.

«Новый ГОСТ – первый основополагающий стандарт, разработанный коллективом ФАУ «ФЦС». Специалистами был учтён более, чем десятилетний опыт работы учреждения по разработке и подготовке к утверждению сводов правил. Важно отметить, что новый стандарт может применяться не только для сводов правил строительной отрасли, но и для других направлений, поскольку разработчики максимально учли предложения всех заинтересованных организаций, представляющих интересы нормирования в области пожарной безопасности, транспорта и атомной отрасли», – отметил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

ГОСТ Р 1.19–2023 «Стандартизация в Российской Федерации. Своды правил. Правила построения, изложения, оформления и обозначения» утверждён приказом Росстандарта и вступит в силу 1 июля 2023 года.

# 10.04.23 ЕРЗ. Застройщики хотят закрепить за собой право передавать дольщикам досрочно построенные объекты

Госдума в первом чтении приняла [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/256893-8#bh_histras) федерального закона «О внесении изменений в статьи [6](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/817620cd3c49f19912fc1ac0f98b10d17f65b75b/) и [8](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/49cb99b1bfe1a09caaf585874de97bdb34fc6d48/) федерального [закона](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект предлагает ограничить размер ответственности застройщика объекта капитального строительства (ОКС), относящегося к уникальным ОКС, в случае нарушения им предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства (ОДС), а также наделить его правом досрочно исполнять свои обязательства по договору участия в долевом строительстве (ДДУ).

 В частности, предлагается дополнить [ст. 6 214-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/817620cd3c49f19912fc1ac0f98b10d17f65b75b/) положением, устанавливающим, что в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства ОДС, отнесенного к уникальным, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, но не более 5% от цены договора.

По мнению ряда экспертов, предлагаемые изменения не будут способствовать обеспечению надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, что приведет к нарушению баланса интересов участников долевого строительства.

Кроме того, законопроект предлагает закрепить за застройщиком право в одностороннем порядке изменять срок передачи ОДС. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости завершено ранее срока, предусмотренного договором, застройщик имеет право передать ОДС участнику долевого строительства досрочно.

При этом участник долевого строительства обязан принять от застройщика досрочное исполнение — в противном случае наступает ответственность за уклонение участника долевого строительства от принятия ОДС.

Стоит обратить внимание на то обстоятельство, что в настоящее время, согласно [ст. 4 214-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/6837eb5962d010b4c55b5544c6cc4415019883b5/), срок исполнения застройщиком обязательств является существенным условием договора участия в долевом строительстве и может быть изменен только по взаимному согласию сторон.

Кроме того, остался нерешенным вопрос, как будет исполняться требование 214-ФЗ о едином сроке передачи объекта долевого строительства для всех участников долевого строительства.

# 11.04.23 За-Строй. За рождаемость с ИЖС-районами

Госдумская фракция «Новые люди» предлагает перейти к строительству малоэтажных городских полностью благоустроенных районов

Заместитель председателя комитета Государственной Думы по развитию гражданского общества Олег Леонов выступил вчера на круглом столе в парламенте на тему законодательного обеспечения создания условий для увеличения рождаемости в России. Олег Юрьевич, в частности, сказал:

Фракция «Новые люди» предлагает подумать о переходе к строительству малоэтажных городских полностью благоустроенных районов. Со своими поликлиниками, школами, детскими садами, торговыми центрами и рабочими местами. Чтобы это были именно городские районы с хорошим транспортным сообщением.

Господин Леонов также отметил, что такое строительство будет дороже, чем типовое многоэтажное, но цель – повышение рождаемости, именно в неё должны вкладываться деньги.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Госдума приняла в I чтении законопроект о расширении перечня граждан для получения бесплатной земли под ИЖС

Госдума в первом чтении приняла законопроект о праве регионов бесплатно выделять землю под индивидуальное жилищное строительство представителям определенных профессий, сообщается в Порядке работы Госдумы 12 апреля, имеющемся в распоряжении редакции.

"Законопроектом предлагается предоставить право субъектам РФ устанавливать также перечень профессий, работа граждан по которым на определенной территории позволит им получать земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование с последующим предоставлением в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства", — говорится в документе.

Законопроект "О внесении изменений в статьи 395 и 3910 Земельного кодекса Российской Федерации" был внесен в Думу законодательным собранием Карелии.

Решение Совета президиума фракции – принять в первом чтении.

# 12.04.23 За-Строй. Списание неустоек – мера антикризисная

Верховный Суд России вынес решение, что взыскание неустоек (штрафов, пеней) является обязанностью заказчика

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ рассмотрела спор между госзаказчиком и подрядчиком о взыскании неустойки. Государственное учреждение здравоохранения «Ульяновская областная детская клиническая больница имени Ю. Ф. Горячева» обратилось в Арбитражный суд о взыскании с Общества с ограниченной ответственностью «ЮПаКом» неустойки в сумме 2,38 миллиона рублей, в том числе 1,7 миллиона за просрочку поставки оборудования и 676 тысяч рублей за просрочку ввода оборудования в эксплуатацию.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области по делу № А72-11830/2021 от 1 марта 2022 года первоначальный иск был удовлетворён частично, с общества в пользу учреждения взыскана неустойка в сумме 1,7 миллиона рублей. После этого ООО «ЮПаКом» обжаловало решение в части взыскания неустойки в апелляционном порядке. Решение суда первой инстанции в обжалуемой части оставлено без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 мая 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 22 августа 2022 года.

ООО «ЮПаКом» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд РФ и добилось успеха. Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ удовлетворила кассационную жалобу, отменив судебные акты нижестоящих судов по ряду оснований.

Как отмечается в материалах дела, в соответствии с положениями Федерального закона № 44-ФЗ, начисленные поставщику, но не списанные заказчиком суммы неустоек в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением в 2015-2016 и 2020-2021 годах обязательств, предусмотренных контрактом, подлежат списанию в случаях и порядке, которые установлены Правительством РФ.

В целях реализации данных требований закона Правительство РФ приняло постановление № 783 от 4 июля 2018 года, которым утверждены обозначенные выше правила, устанавливающие порядок и случаи списания сумм неустоек, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных контрактом, но не списанных заказчиком.

Списание начисленных сумм неустоек в случаях и в порядке, которые определены Правительством РФ, по смыслу действующего законодательства является антикризисной мерой, отметил ВС РФ.

Разрешая спор в части взыскания с ООО «ЮПаКом» неустойки, суды не учли, что списание неустоек (штрафов, пеней), в соответствии с действующим законодательством, является обязанностью заказчика.

Верховный Суд указал, что общество не отрицало факт просрочки обязательств, а возражало против необоснованного, как оно считало, расчёта заказчиком размера неустойки (пени и штрафа), в любом случае не превышающего 5% цены контракта. Это обстоятельство не могло являться основанием для отказа в защите права, которое общество полагало нарушенным, и неприменения судом предусмотренных законодательством для определённых случаев антикризисных мер.

Добавим, что упомянутое выше постановление № 783 предусматривает списание неустойки по различным обстоятельствам, в том числе штрафы, начисленные вследствие неисполнения поставщиком обязательств по следующим обстоятельствам:

существенное увеличение в 2021-2022 годах цен на строительные ресурсы, повлёкшее невозможность исполнения контракта;

возникновения независящих от него обстоятельств, повлёкших невозможность исполнения контракта в связи с мобилизацией в Российской Федерации, введением санкций и (или) мер ограничительного характера;

неисполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств по контракту в связи с возникновением не зависящих от него обстоятельств, повлёкших невозможность исполнения контракта из-за распространения коронавирусной инфекции.

# 12.04.23 РИА Новости. Госдума в I чтении приняла проект о бесплатной земле под ИЖС для рабочих

ГД в I чтении дала возможность рабочим бесплатно получить землю под ИЖС и личное хозяйство.

Госдума приняла в первом чтении законопроект, расширяющий перечень граждан, которые могут бесплатно получить государственные и муниципальные земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Согласно документу, такая возможность появится у граждан рабочих профессий.

Законопроект внесен законодательным собранием Карелии. Он дает право субъектам [РФ](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) устанавливать перечень рабочих профессий, работа по которым на определенной территории позволит гражданам получать земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование под ИЖС или ЛПХ с последующим бесплатным предоставлением в собственность.

Сейчас Земельный кодекс допускает предоставление государственных или муниципальных участков в безвозмездное пользование гражданину не более чем на шесть лет под ИЖС или ЛПХ в муниципальных образованиях, которые определены законом субъекта РФ. Условие - гражданин имеет основное место работы в таком муниципальном образовании по одной из специальностей, перечень которых определен региональным законом.

По истечении пяти лет такие граждане вправе бесплатно оформить земельный участок в собственность при условии, что они использовали его по целевому назначению и работали по основному месту работы в соответствующем муниципальном образовании.

Законопроект позволит регионам определять перечни не только специальностей, но и рабочих профессий, при работе на которых граждане вправе получить земельный участок в безвозмездное пользование, а затем и бесплатно в собственность.

Это будет способствовать снижению оттока населения из малых городов и сел, ускорению темпов индивидуального жилищного строительства и социально-экономического развития этих территорий в целом, считают разработчики.

# 13.04.23 ЕРЗ. Изменение в законодательстве о КРТ

В Госдуму внесен [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/334419-8) федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий"».

Законопроект устраняет противоречия в федеральных законах, регулирующих оборот земельных участков (ЗУ), предоставленных в целях обеспечения комплексного развития территорий (КРТ).

В частности, в Земельном кодексе РФ (ЗК РФ) исключается основание для отказа в предоставлении ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в границы территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Напомним, что [494-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/11914d877cee9b491e32f855edfde9c36625c38d/) исключил из Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) понятие «институт развития застроенных территорий», заменив его «институтом КРТ». Законопроект вносит соответствующие правки в ЗК РФ, заменяя термин «развитие застроенных территорий» термином «комплексное развитие территорий».

В частности, документ предлагает дополнительно установить, что предоставление ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенных территорий, договор о комплексном освоении территории, договор о КРТ, договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья осуществляется в соответствии с положениями ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего федерального закона).

Разрешения на строительство в границах такой территории выдаются в соответствии с положениями ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Планируется увеличить максимальный срок аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, с трех до пяти лет.

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

# 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Мишустин призвал вовлечь в оборот неиспользуемые здания для экономии бюджета

Необходимо вовлекать в оборот неиспользуемые здания и объекты незавершенного строительства, поручил в пятницу премьер-министр Михаил Мишустин.

"У нас, я бы сказал даже, висят тысячи неиспользуемых зданий, помещений, земельных участков, а также объектов незавершенного строительства. При этом целый ряд ведомств вынуждены арендовать офисы и оплачивать рыночную стоимость за эту аренду. (…) Весь имущественный ресурс нужно использовать более рационально, максимально реализовывать его экономический потенциал". – сказал Мишустин на заседании правительства.

По его словам, это необходимо для решения задач средне- и долгосрочного развития через стимулирование вовлечения в хозяйственный оборот, формирование условий для запуска инвестиционных проектов и снижение расходов федерального бюджета.

Мишустин подчеркнул, что это позволит поддержать бизнес, улучшить городскую среду и создать рабочие места.

Он уточнил, что будут приняты соответствующие решения, касающиеся определения новых подходов по управлению имуществом, проработки правовых документов, пакета нормативных актов, направленных на повышение эффективности использования земель, оформления собственниками прав на недвижимость, которой они пользуются. Также будут реализованы сервисы, которые упростят поиск подходящего земельного участка как для строительства дачи, так и для ведения агробизнеса или других целей.

Мишустин добавил, что в ближайшее время Росреестром должны быть представлены предложения по совершенствованию законодательства в сфере имущественного ресурса. Они позволят вовлечь в хозяйственный оборот тысячи неиспользуемых гектаров земли, а также сформировать точную базу данных с ответами на все значимые для граждан вопросы, в том числе об инфраструктуре.

Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин поручил усилить контроль за выявлением и вовлечением в оборот заброшенных участков и зданий в РФ. Он добавил, что только в Москве обнаружили 108 неиспользуемых федеральных зданий площадью от 500 кв. м до 8 тыс. кв. м. Хуснуллин подчеркнул, что данный капитал должен работать.

# 10.04.23 Интерфакс-недвижимость. Правительство утвердило расширение промышленной ипотеки на стройку и модернизацию

Правительство РФ утвердило постановление, расширяющее механизм промышленной ипотеки за счет распространения ее не только на покупку, но также на строительство, реконструкцию и модернизацию.

"Теперь компании реального сектора смогут получить льготный кредит на строительство, модернизацию, а также на реконструкцию заводских помещений. Постановление такое подписано", — сообщил премьер-министр РФ Михаил Мишустин в ходе совещания с вице-премьерами в понедельник.

Он отметил, что в 2023 году объем субсидий в рамках промипотеки составит 1,3 млрд рублей с последующим возможным увеличением.

Для строящихся, модернизируемых и реконструируемых объектов установлен норматив стоимости 1 кв. м на уровне не более 90 тыс. рублей, для приобретаемой недвижимости — не более 75 тыс. рублей в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге и не более 50 тыс. рублей в других регионах.

До настоящего времени механизм предполагал выдачу промышленным предприятиям кредитов только на приобретение недвижимости. Объем кредитов не должен превышать 500 млн рублей, ставка составляет 5% годовых (для инновационных технологических компаний — под 3%), срок выдачи — до 7 лет. В конце прошлого года Минпромторг предложил расширить программу, распространив ее не только на покупку объектов недвижимости, но также на их строительство, реконструкцию и ремонт. Кредиты на строительство объектов под промышленные цели, как ожидается, будут выдаваться в объеме до 2 млрд рублей на срок до 10 лет. Лимит для кредитов по промипотеке для капитального ремонта, модернизации или реконструкции объектов недвижимости может составить 1,5 млрд рублей, срок — также до 10 лет.

# 07.04.23 За-Строй. Капитал, который должен работать

Российские власти ставят задачу усилить контроль за выявлением и вовлечением в оборот заброшенных участков и зданий в нашей стране

На сегодняшнем заседании итоговой коллегии Росреестра заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин сказал:

Очень важный вопрос, на который хочу обратить внимание – это, конечно, контроль за использованием земли и имущества. Здесь, коллеги, это то, над чем нам с вами надо работать… Сколько у нас земельных участков неработающих? Поэтому задача – усилить обязательные функции контроля. Усилить, и не просто контролировать и наказывать, а вовлекать в оборот.

Марат Шакирзянович отметил, что только в Москве обнаружили 108 неиспользуемых федеральных зданий площадью от 500 квадратных метров 8.000! Господин Хуснуллин подчеркнул, что данный капитал должен работать.

Вице-премьер также добавил, что Росреестр совершил качественный и количественный прорыв в работе за 2022 год.

# 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: более 9 тысяч обманутых дольщиков восстановлены в правах в I квартале 2023 года

По итогам I квартала 2023 года восстановлены права более 9 тысяч российских дольщиков. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства, председатель наблюдательного совета ППК «Фонд развития территорий» Марат Хуснуллин.

«В I квартале 2023 года с помощью федеральных механизмов были введены в эксплуатацию 29 ранее проблемных многоквартирных домов. Квартиры в них получат порядка 3,1 тысячи пострадавших дольщиков. Ещё порядка 700 человек получили от Фонда развития территорий выплаты в совокупном размере 2,2 млрд рублей. Около 5,5 тысячи дольщиков восстановлены в правах силами субъектов Российской Федерации», – рассказал Марат Хуснуллин.

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

«Всего силами федерального и региональных фондов в 2019–2023 годах были введены в эксплуатацию 206 домов, что позволило восстановить права около 29,9 тысячи дольщиков», – отметил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Кроме того, к настоящему моменту 43,6 тысячи граждан получили от ФРТ компенсации. Общая сумма перечисленного возмещения составила 115,6 млрд рублей. Всего в 2019–2023 годах общими усилиями фонда и регионов были восстановлены права более 170 тысяч дольщиков, пострадавших от действий застройщиков.

# 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Строительство моста через Оку на трассе М-12 вышло на финишную прямую

Строители моста через Оку на трассе Москва – Нижний Новгород – Казань приступили к завершающему этапу работ по укрупнительной сборке и монтажу пролетного строения. «Работы по возведению моста идут безостановочно, не прекращались и зимой – в пиковые периоды было задействовано до 1 000 человек и более 100 единиц техники.

Сейчас строительство сооружения вышло на финишную прямую. В конце этого месяца единственный вантовый мост на трассе М-12 сомкнется и свяжет берега Владимирской и Нижегородской областей в районе Мурома», – заявил Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин и добавил, что строительство проходит под круглосуточным контролем производственного процесса специалистами ГК «Автодор».

Вице-премьер рассказал, что для монтажа пролетного строения строители задействуют плавсредства. На них с реки подаются укрупнённые блоки пролетного строения, которые поднимают краном и закрепляют на проектной отметке. После этого монтируются ванты, а затем – устройство плиты проезжей части.

Протяженность сооружения моста – 1377,6 м с вантовым центральным пролетом 254 м. Всего на мосту будет смонтировано 34 пары вант – по 17 к каждому из двух пилонов. Общая длина вант – 5738 метров.

# 10.04.23 СГ. Расширены параметры программы промышленной ипотеки

Правительство приняло решение о расширении параметров программы промышленной ипотеки. Постановление об этом подписал председатель правительства Михаил Мишустин.

Теперь получить льготный кредит можно будет не только на покупку недвижимости для промышленного производства, но и на строительство, модернизацию и реконструкцию таких объектов. При этом для строящихся, модернизируемых и реконструируемых объектов установлен норматив стоимости 1 кв. метра – не более 90 тыс. рублей. Для приобретаемой недвижимости – не более 75 тыс. рублей в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге и не более 50 тыс. рублей – в других регионах.

«Рассчитываем, что программа поможет предприятиям повысить эффективность своих расходов на эти цели и будет стимулировать интерес к запуску новых проектов», – отметил Михаил Мишустин на совещании с вице-премьерами 10 апреля.

Как и прежде, кредиты в рамках программы выдаются на срок до семи лет по льготной ставке 5% годовых. Для инновационных технологических компаний ставка ещё ниже – 3% годовых. Разницу между льготной и рыночной ставками банкам компенсирует государство. Максимальная сумма кредита составляет 500 млн рублей.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/sberbank-zapustil-ipoteku-na-pokupku-kommercheskoy-nedvizhimosti-fizlitsami/), Сбербанк запустил ипотеку на покупку коммерческой недвижимости физическими лицами.

# 10.04.23 ЕРЗ. Михаил Мишустин: Цифровые платформы — драйвер развития технологических отраслей, включая строительство

На [встрече](http://government.ru/news/48168/) с премьер-министром России депутаты Госдумы предложили создать в строительной отрасли единую цифровую платформу спроса и предложения.

На официальном сайте Правительства сообщается, что идея была [высказана](http://government.ru/news/48168/) первым заместителем председателя Комитета по строительству и ЖКХ **Владимиром Кошелевым**.

По мнению депутата, данная платформа «должна отображать все краткосрочные и долгосрочные планы стройкомплекса, учитывая создание всех объектов строительства как за бюджетные средства, так и за частные деньги».

Основная цель создания сервиса — повышение эффективности планирования и прогнозирования объемов строительства и полного ресурсного обеспечения.

**Михаил Мишустин** инициативу депутатов поддержал. «Цифровые платформы — [отметил](http://government.ru/news/48168/) Председатель Правительства, — это драйвер развития любых технологических отраслей».

Он также напомнил законодателям, что в России [запущена](https://erzrf.ru/news/informatsiyu-o-poryadke-izmeneniya-tseny-kontrakta-v-svyazi-s-rostom-stoimosti-stroitelnykh-resursov-mozhno-poluchit-v-fgis-tss?tag=%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5&search=%D0%A4%D0%93%D0%98%D0%A1) Федеральная информационная система ценообразования в строительстве ([ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/)), которая дает точные сведения о ценах производителей и поставщиков на стройматериалы и оборудование.

В семи пилотных регионах она уже работает, а во II квартале 2023 года к ней планируется подключить еще 10 регионов.

Кроме того, в 2023 году будет [запущена](https://erzrf.ru/news/kak-budet-funktsionirovat-i-kakiye-materialy-soderzhit-yedinaya-informatsionnaya-sistema-stroykompleks?search=%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%BE) в промышленную эксплуатацию [ГИС «Стройкомплекс»](https://stroi.gov.ru/).

Эта информсистема сведет в единый реестр все требования, разрешительные документы при строительстве и станет, по словам вице-премьера, «витриной данных» для принятия всего спектра градостроительных решений.

# 10.04.23 РИА Новости. Голикова поручила разобраться в рисках срыва сроков по строительству школ

Голикова поручила Минпросвещения разобраться в рисках срыва сроков по строительству школ

Вице-премьер РФ Татьяна Голикова поручила Минпросвещения России и регионам разобраться во всех случаях, когда в регионах есть риски срыва сроков по строительству образовательных учреждений, сообщили журналистам в аппарате вице-премьера.

"По итогам состоявшегося обсуждения Татьяна Голикова дала поручение регионам совместно с Минпросвещения России разобраться во всех случаях, где есть возможные риски несвоевременного завершения строительства объектов образования, чтобы исключить проблемы в дальнейшей реализации нацпроектов", - говорится в сообщении.

Вице-премьер напомнила, что переносы сроков ввода школ и детских садов на следующий год недопустимы, в соответствии с поручением президента России будут приниматься решения по оперативному перераспределению средств субсидий, если регионами не выполняются принятые обязательства.

Кроме того, Голикова отметила важность активизации работы по получению лицензий на образовательную деятельность по вновь введённым объектам.

"Уверена, что совместными усилиями, в том числе с привлечением депутатов на местах, нам удастся обеспечить достижение всех параметров национальных проектов. Контроль за ходом строительства и соблюдение всех требований ввода объектов - это безопасность наших детей", - сказала вице-премьер, ее слова приводятся в сообщении.

"В 2023 году предусмотрено строительство 419 школ и 67 детских садов, капитальный ремонт 1 530 зданий школ. Это огромный объем работ, который требует четкого планирования и координации всех заинтересованных сторон", - заключила она.

# 11.04.23 Интерфакс. Правительство РФ выделяет 22 млрд руб. на строительство интернатов для инвалидов

Ряд регионов РФ смогут получить в 2023-2024 годах дополнительное финансирование на строительство домов-интернатов для инвалидов и пожилых, всего предполагается выделить более 22 млрд рублей, говорится в сообщении на сайте правительства.

Соответствующее распоряжение правительства РФ подписал председатель правительства Михаил Мишустин.

"Всего в ближайшие два года на строительство социальных учреждений для инвалидов и пожилых людей в федеральном бюджете предусмотрено более 22 млрд рублей", — отмечается в сообщении.

В правительстве уточнили, что среди получателей господдержки — Новгородская область. В этом году ей дополнительно направят 173 млн рублей на создание дома-интерната на 200 мест в Великом Новгороде, что поможет завершить строительство учреждения в III квартале 2024 года.

Курская область получит в этом году 145 млн рублей на создание дома-интерната, открытие которого запланировано в 2024 году. Более 62,6 млн рублей направят в Белгородскую область в 2024 году. Деньги там пойдут на строительство социальной деревни "Золотая осень" в Шебекинском городском округе. Это поможет завершить строительство учреждения на два года раньше запланированного срока — в 2024 году, сказали в пресс-службе.

Там добавили, что финансирование в этом году также поступит в Ингушетию. Регион получит 90 млн рублей на софинансирование строительства корпуса стационарного обслуживания при Республиканском центре социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов в городе Малгобеке. Корпус планируется открыть в 2024 году.

Кроме того, на начало строительства нового социального учреждения в Иркутской области — двух корпусов на 120 мест при Марковском геронтологическом центре — в 2023 году будет направлено более 123,8 млн рублей. Это позволит начать строительство объекта на год раньше запланированного срока — в 2023 году, резюмировали в пресс-службе.

Там отметили, что данное решение принято в связи с обращениями глав регионов, в которых строительство таких учреждений идёт с опережением. Работа ведётся в рамках федерального проекта "Старшее поколение", входящего в национальный проект "Демография".

# 11.04.23 АНСБ. Бастрыкин предложил установить весомый налог за использование иностранной рабочей силы

Председатель Следственного комитета России Александр Бастрыкин предлагает установит весомый налог за использование иностранной рабочей силы, чтобы тем самым мотивировать работодателей нанимать россиян.

"На мой взгляд, необходимо также разработать механизм экономической мотивации предпринимателей, использующих российские трудовые ресурсы, предусмотрев весомый налог за использование иностранной рабочей силы", — сказал глава СКР в интервью "Интерфаксу".

Вместе с тем Бастрыкин отметил, что "в целях снижения социальной напряженности целесообразно сформировать дорожную карту по замещению трудовых мигрантов гражданами России", обеспечив соотечественникам достойный уровень социально-трудовых гарантий.

По его мнению, необходимо принять меры к внедрению вахтового метода использования рабочей силы из числа россиян, разработав механизм их перемещения из регионов с низким уровнем экономического развития в регионы, где необходимо привлечение большого числа работников.

"Как уже мной ранее отмечалось, следует усилить контроль за миграционными процессами с введением обязательной геномной регистрации (ДНК-тестирования) всех иностранных граждан, прибывающих в Российскую Федерацию, данные о которой, помимо прочих, отражать в едином удостоверяющем личность иностранца документе с электронным носителем информации", — резюмировал Бастрыкин.

# 11.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В Мариупольский морской порт доставлено почти 2 тыс. тонн строительных материалов для восстановления новых регионов

Из порта Ростова-на-Дону в порт Мариуполя доставлены строительные материалы общим весом 1,9 тыс. т. Они предназначены для восстановления объектов в новых регионах. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Продолжаем формировать единый транспортно-логистический каркас, в который входят автомобильные дороги, железнодорожное сообщение и морские пути. Эта работа позволяет начать активное развитие и смежных сфер.

Так, в порт Мариуполя из Ростова-на-Дону доставлено почти 2 тыс. т строительных материалов. Это кирпич, газоблоки, сухие строительные смеси, грунтовки, наливной пол, клей и гидроизоляционные материалы – всё, что востребовано при восстановлении жилья и социальных объектов», – отметил вице-премьер.

Он подчеркнул, что организация регулярных морских грузоперевозок позволит на 30% снизить стоимость логистики и оптимизировать сроки доставки товаров, а также снизит нагрузку на автомобильные дороги и пункты пропуска. Ответственным за поставки строительных материалов и работу логистического центра Мариупольского порта определено ФАУ «РосКапСтрой».

«Для организации грузооборота с новыми регионами морским путём обеспечена регистрация ФАУ “РосКапСтрой” в качестве грузоотправителя и грузополучателя в портах Азово-Черноморского бассейна. В ближайшие три месяца запланировано ещё не менее шести рейсов», – рассказала директор ФАУ «РосКапСтрой» Юлия Максимова.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Правительство поручило завершить инвентаризацию федеральных недостроев

Правительство поручило госорганам завершить инвентаризацию федеральных недостроев и представить предложения в Минстрой до 15 июля, говорится в опубликованных решениях правительства.

"Завершить инвентаризацию федеральных объектов незавершенного строительства и до 15 июля 2023 года представить в Минстрой России предложения о дальнейшем их использовании (снос, приватизация, завершение строительства) для последующего рассмотрения указанной комиссией.",- говорится в тексте документа.

Также Федеральным государственным органам – правообладателям федерального имущества нужно сформировать перечни неиспользуемого, неэффективно используемого, используемого не по назначению, избыточного имущества. Кроме того, до 1 июня 2023 года необходимо представить в Росимущество предложения по передаче указанного имущества в казну или по его вовлечению в хозяйственный оборот через Правкомиссию по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ.

Также кабмин поручил Минфину, Минстрою, Росимуществу и Росреестру провести анализ законодательства в сфере управления государственным имуществом и до 5 июля 2023 года представить план мероприятий в правительство по его совершенствованию, в том числе изменению порядка изъятия неиспользуемого или используемого не по назначению федерального имущества.

Росреестр также до 1 июня 2023 года нужно представить в правительство в установленном порядке план мероприятий по совершенствованию законодательства, направленного на повышение эффективности использования земель в Российской Федерации

# 12.04.23 Интерфакс. Мишустин пообещал выделить средства на обеспечение работников ОПК льготным арендным жильем

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин заверил, что средства на обеспечение работников оборонно-промышленного комплекса (ОПК) льготным арендным жильем, как ожидается, скоро будут выделены.

Глава правительства упомянул об этом в беседе с сотрудниками НПО им. С. А. Лавочкина (входит в "Роскосмос"), которое он посетил в среду.

Один из участников встречи спросил, будет ли программа распространяться на их предприятие.

"Те организации ОПК, которые занимаются, в том числе оборонным заказом, будем обеспечивать льготным жильем", — ответил Мишустин.

"Это субсидия в 50% от арендной платы. Думаю, что средства должны быть доведены в ближайшее время", — добавил премьер.

По его словам, эта мера охватит более 300 предприятий, включая НПО Лавочкина.

НПО им. С. А. Лавочкина — одно из ведущих предприятий ракетно- космической отрасли России, оно разрабатывает и изготавливает автоматические космические аппараты научного назначения для работы в околоземном пространстве и для исследования дальнего космоса, универсальные разгонные блоки "Фрегат", спутники дистанционного зондирования Земли и многое другое.

# 13.04.23 За-Строй. А вице-премьеру и в России хорошо!

В ответ на новость о своём попадании в санкционный список Март Хуснуллин сказал, что за границу и не собирается

Министерство финансов США проинформировало о том, что в обновлённый санкционный список Вашингтона вошёл заместитель председателя Правительства России Марат Хуснуллин.

Марат Шакирзянович в ответ на это написал в своём телеграм-канале:

Про санкции США могу только сказать, что меня это никак не интересует. Я живу, работаю и отдыхаю в России, за границей у меня ничего нет, я туда и не собираюсь.

# 12.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: в этом году на обходе Твери будет уложено более 850 тысяч тонн асфальтобетона

Строители приступили к укладке асфальтобетона на обходе Твери. Об этом рассказал Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. «В этом году на строящейся трассе мы планируем уложить свыше 850 тысяч тонн асфальтобетона. А с учетом прошлогодних работ его объем в общей сложности составит около 1,2 млн тонн», – заявил вице-премьер.

Он пояснил, что при подготовке к этим работам дорожники произвели устройство асфальтобетонного покрытия и на временных объездных дорогах для движения автотранспорта в период строительства основной трассы. Марат Хуснуллин отметил, что реализация проекта строительства обхода Твери создаст дополнительные возможности для развития инфраструктурных проектов столицы региона, агропромышленного комплекса и жилищного строительства на территориях Бежецкого, Калининского, Кимрского районов, Рамешковского муниципального округа. Кроме того, будет обеспечено устойчивое автомобильное сообщение через северо-восточные территории Тверской области до городов Вологда, Ярославль и Дубна. «Асфальтобетонные заводы и асфальтоукладочные комплексы были полностью готовы к работе в новом сезоне.

Дорожники в зимний период выполнили обслуживание машин и механизмов, подрядная организация полностью подготовилась к производству работ по устройству асфальтобетонных покрытий», – заявил председатель правления Государственной компании «Автодор» Вячеслав Петушенко. Обход Твери является частью скоростной дороги М-11 «Нева». Половину его основного хода протяженностью 33,55 км планируется открыть уже в конце этого года. В 2024 году будет запущен второй завершающий строительство всей трассы пусковой комплекс протяженностью 30,22 км. Он соединит уже открытые участки автомагистрали от Москвы до Санкт-Петербурга.

# 12.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 19 аэропортов в 11 регионах реконструированы в рамках Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин рассказал о ходе реконструкции российской аэродромной и аэропортовой инфраструктуры. Обновление проходит во многом благодаря федеральному проекту «Развитие региональных аэропортов», входящему в состав Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (КПМИ).

«Объёмы реконструкции российской аэродромной и аэропортовой инфраструктуры увеличиваются. До конца 2024 года запланирована реконструкция 37 аэродромов. Уже в 2023 году в эксплуатацию будет введено 18 объектов аэродромной инфраструктуры», – заявил вице-премьер.

По его словам, речь идёт о вводе после модернизации объектов аэродромов в населённых пунктах Большое Савино, Вилюйск, Воронеж, Домодедово, Елизово, Зея, Киров, Орёл, Певек, Сеймчан, Томск, Усть-Камчатск, Усть-Нера, Чара, Черский, Шереметьево, Якутск.

Вице-премьер пояснил, что модернизация аэропортов напрямую влияет на развитие новых региональных маршрутов, повышение транспортной доступности и связанности городов, развитие внутреннего туризма – всё это придаёт дополнительный импульс социально-экономическому преобразованию территорий, позитивно влияет на создание новых рабочих мест.

При этом развитие услуг воздушного транспорта диктует новые требования по их безопасности, обеспечению комфорта пассажиров, улучшению условий труда сотрудников аэропортов. «За последние 20 лет в России с использованием средств федерального бюджета работы по реконструкции инфраструктуры проведены в 92 аэропортах. При этом только с 2019 года в рамках КПМИ модернизирована аэродромная инфраструктура 19 аэропортов в 11 регионах страны, в том числе работы в 8 аэропортах в 5 субъектах завершены в 2022 году.

Это взлётно-посадочные полосы, рулёжные дорожки, места стоянок для самолётов, служебно-пассажирские здания, контрольно-пропускные пункты и другие объекты, – отметил Марат Хуснуллин. – Важно, что также есть аэропорты, которые возведены или реконструированы с привлечением средств инвесторов, и это тоже большой вклад в развитие регионов».

В качестве недавних примеров обновления инфраструктуры зампред Правительства привёл реконструкцию аэропортового комплекса в Новом Уренгое (проект реализован в рамках закона о концессионных соглашениях), открытие нового терминала в аэропорту Толмачёво в Новосибирской области – крупнейшем транспортном узле Сибири, реконструкцию аэропорта в Великом Устюге, строительство аэровокзалов и аэропортовой инфраструктуры в четырёх аэропортах Якутии и реконструкцию за три с половиной месяца, в рекордно короткие сроки, взлётно-посадочной полосы в аэропорту Оренбурга.

# 14.04.23 За-Строй. Плюс 15.000.000 км безопасных дорог

В этом году по национальному проекту в России будет приведено к нормативу более 5.400 участков автотрасс

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин рассказал о том, как в новом сезоне началась реализация нацпроекта «Безопасные качественные дороги», и о планах на дорожный сезон:

В этом году по нацпроекту приведут к нормативу более 5,4 тысячи участков дорог. Их общая протяжённость – порядка 15-ти тысяч километров, треть из них – маршруты к объектам социальной инфраструктуры. Мы стремимся не снижать высоких показателей, достигнутых в прошлом году. Важно поддерживать условия для бесперебойной работы, обеспечивать отрасль необходимыми строительными ресурсами. Сегодня одной из стратегических задач является достижение технологического суверенитета в отраслях экономики, и отмечу, что наши дорожники работают с отечественными стройматериалами и не испытывают их нехватки. Мы также делаем упор на развитие дорожной техники, выстраиваем новые логистические и производственные цепочки.

Марат Шакирзянович также отметил, что дорожные работы ведутся уже почти в двух десятках регионов. По его словам, к укладке покрытия приступили Краснодарский и Ставропольский края, Астраханская, Волгоградская, Воронежская, Ростовская, Курская и Саратовская области, республики Ингушетия, Дагестан, Адыгея, Крым и другие регионы.

Как сказал руководитель Федерального дорожного агентства Роман Новиков:

Традиционно в зоне особого внимания – социально значимые маршруты. К нормативу приведут 2,3 тысячи километров участков, ведущих к образовательным учреждениям, 2,5 тысячи километров – к медучреждениям, 600 километров – к спортобъектам и 1,8 тысячи километров туристических маршрутов. В некоторых субъектах дорожные работы выполняются с существенным опережением графика.

# 13.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Одобрены ещё три региональные программы коммунальной инфраструктуры

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин провёл заседание президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию, на котором был рассмотрен ход реализации национальных и федеральных проектов, проектов, реализуемых за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов и средств Фонда национального благосостояния, а также рассмотрены проекты региональных программ модернизации коммунальной инфраструктуры.

Открывая заседание, Марат Хуснуллин обратил внимание, что Президентом России поставлена задача сохранить темпы дорожного и жилищного строительства, которые были набраны в предыдущие годы, а также опережающими темпами развивать транспортную, коммунальную и социальную инфраструктуру. «Поэтому обращаю внимание глав регионов на необходимость своевременной контрактации по государственным программам, так как от этого зависит завершение строительства всех запланированных объектов.

Среди регионов, которые показали лучшие результаты по контрактации, могу назвать Нижегородскую область, республики Мордовия и Бурятия, Пензенскую область, Республику Тыва, Саратовскую область и Чеченскую Республику», – сказал вице-премьер. Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на заседании сообщил о контрактации по федеральным программам, курируемым Минстроем.

«По программе “Стимул” заключены контракты на 142 объекта в 43 регионах. Что касается федпроекта “Формирование комфортной городской среды”, то здесь общая контрактация составляет 99,6%, по федеральному проекту “Чистая вода” полностью законтрактовались 63 региона.

Кроме того, по данному федпроекту на 175 объектах ведутся строительно-монтажные работы, на 95 из которых с опережением графика», – отметил он. В ходе заседания были одобрены три проекта региональных программ модернизации коммунальной инфраструктуры – в Московской, Тверской областях и Республике Татарстан. Общий объём их финансовой поддержки составляет 42,6 млрд рублей, в том числе 18,3 млрд рублей – за счёт средств федерального бюджета.

«Реализация программ позволит обновить в этих трёх регионах в общей сложности 1591 км сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения и тем самым улучшить качество предоставляемых услуг ЖКХ для порядка 1,7 миллиона граждан», – подчеркнул Заместитель Председателя Правительства.

В целом штабом уже одобрены 83 проекта региональных программ на общую сумму 214,2 млрд рублей, из них поддержка федерального бюджета составит 124,4 млрд рублей.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 09.04.23 АНСБ. Статс-секретарь Минстроя России Светлана Иванова перешла на работу в правительство РФ

Замминистра строительства и ЖКХ России – статс-секретарь Светлана Иванова переходит на работу в аппарат правительства России – сообщается в ТГ-канале правительства.

Михаил Мишустин назначил Светлану Иванову директором департамента регионального развития правительства России. Занимавший должность директора департамента регионального развития правительства Василий Анохин указом президента России был назначен временно исполняющим обязанности губернатора Смоленской области.

Напомним, что с 2019 по 2021 год Светлана Иванова трудилась на различных должностях в аппарате правительства Российской Федерации.

В марте 2021 года Светлана Иванова распоряжением правительства была назначена статс-секретарем – заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. По статусу статс-секретарь отвечает за всю нормативную и законопроектную работу ведомства.

# 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Институту проектирования не хватает механизмов рейтингования — Главгосэкспертиза России

Проектированию как институту не хватает механизмов рейтингования, а также решения вопросов с оценкой квалификации, заявил во вторник начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

"У нас как у экспертного сообщества больше запрос к тому, чтобы внутри проектирования как института развивалась система оценки качества. Мы видим, что не хватает механизмов рейтингования, есть проблемы с оценкой квалификации (...). Мы сами с себя начинали (...), прошли путь по оценке соответствия менеджемента качества как организации экспертизы, переходили, меняли технологию и так далее. И все это хотим передать, если это будет воспринято, проектировщикам и тем институтам, которые проектировщиков объединяют", — сказал Манылов на XII Всероссийском съезде НОПРИЗ.

Напомним, осенью прошлого года Манылов уже поднимал тему совместного участия в вопросах профессиональной оценки квалификации и аттестации. Тогда он сообщил, что опыт решений, который реализован в экспертизе, может быть распространен на проектировщиков.

# 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Единый реестр членов СРО успешно сформирован и наполнен сведениями — Минстрой РФ

Единый реестр членов саморегулируемых организаций сформирован и наполнен сведениями благодаря, в том числе, работе Национального объединения изыскателей и проектировщиков, заявил во вторник первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин.

"НОПРИЗ успешно реализовал поставленную задачу и Единый реестр (членов СРО — ИФ) сформирован и наполнен обязательными сведениями", — сказал Ломакин на XII Всероссийском съезде НОПРИЗ.

Он добавил, что реестр уже интегрирован с автоматизированной информационной системой Главгосэкспертизы. Это помогает СРО получить данные о результатах экспертизы в отношении об участниках.

Ломакин уточнил, что сегодня стоит задача и дальше улучшать качество инженерных изысканий и проектной документации.

"На сегодняшний день, к сожалению, тот уровень проектной документации, который мы видим, ведет к неоднократным заходам в экспертизу и исправлению ошибок, к корректировке проектной документации в процессе. (...) Это негативно влияет на сроки строительно-монтажных работ, качество объектов и зачастую негативно влияет на ценообразование", — подчеркнул Ломакин.

Напомним, о создании Единого реестра членов СРО сообщили весной 2022 года. Тогда говорилось о том, что за ведение реестра будут отвечать Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), объединяющие все строительные саморегулируемые организации.

# 12.04.23 РИА Новости. Файзуллин: более чем в половине городов России жилье почти не строится

Глава Минстроя Файзуллин: более чем в половине городов России жилье почти не строится

Минстрой России обеспокоен тем, что более чем в 600 городах страны практически не строится в настоящее время жилье, сообщил на XXIV Ясинской международной научной конференции глава ведомства Ирек Файзуллин.

"Более 600 городов в нашей стране из 1117 имеют практически нулевой объем ввода жилья. Это очень серьезная проблема, там жилье тоже нужно", - сказал он.

Министр посетовал, что никакие из имеющихся сегодня финансовых инструментов в этих городах не срабатывают.

"Если мы это не сделаем, то через какое-то время эти города просто потеряем", - отметил он.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой предложил стимулировать спрос у покупателей и снижать цены застройщикам

Меры стимулирования спроса должны создать баланс на рынке новостроек, рассказал замглавы Минстроя Никита Стасишин в среду.

"Мы ставим перед собой задачу выйти в 2023 году на показатели ввода не менее 22, при этом ввод МКД должен составить не менее 50 млн кв. м… В рамках вчерашнего выступления президента по тому жилью, которое не распродано… Но здесь нужен баланс спроса и предложения, то, над чем правительство вместе с ЦБ сегодня работает", — отметил он на пленарной сессии Ясинской конференции "Предложения по развитию индустриальных малоэтажных жилищных комплексов".

В свою очередь, обращаясь к застройщикам, глава Минстроя Ирек Файзуллин предложил им снизить цены.

"Не хотите ли снизить цену? Немножко, чтобы продалось. Возможности такие есть на разных территориях, этот анализ тоже присутствует, и дополнительно можем это проанализировать", — подчеркнул Файзуллин.

Он напомнил, что в стране эффективно работают меры поддержки, но далеко не везде.

"Более 600 городов в нашей стране из 1117 имеют практически нулевой объем ввода жилья. Это серьезная проблема. Но ни один финансовый инструмент, к сожалению, на этих территориях не работает. Если мы это не сделаем, мы просто эти города потеряем", — посетовал министр.

Напомним, что накануне президент РФ Владимир Путин обратил внимание кабмина страны на дисбаланс на рынке жилых новостроек.

"Как вы знаете, в прошлом году наши строители вышли на рекордные объемы ввода жилья. Однако видно также, что на рынке недвижимости начинают возникать определенные дисбалансы, происходит так называемое "затоваривание", что в дальнейшем может привести к сокращению стройки. Нужно, конечно, эти риски снижать", — сказал Путин на совещании по экономическим вопросам в режиме ВКС.

Он добавил, что нужно обеспечить устойчивое, долгосрочное развитие строительного сектор, прежде всего – поддержать спрос на жилье.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Файзуллин назвал работу по импортозамещению серьезным вызовом для стройотрасли

Импортозамещение остается серьезным вызовом для стройотрасли, заявил в среду глава Минстроя Ирек Файзуллин.

"Сегодня эта работа активная совместная с НОСТРОЙ, с НОПРИЗ в части реализации программ импортозамещения — это серьезный вызов для строительного комплекса, для всех органов исполнительной власти, (...) для коммерческого строительства", — сказал Файзуллин на II научно-технической конференции "Технологический суверенитет. Задачи и пути решения" Международного строительного конгресса.

Он добавил, что рассчитывает на то, что проводимая в содействии с представителями отрасли комплексная работа приведет к не менее продуктивному, чем прошлый, 2023 году. По словам министра, важно не только сохранить достигнутые результаты в стройке, но и преумножить их.

# 11.04.23 Минстрой НОВОСТИ. На международном строительном конгрессе рассмотрели вопросы внедрения инноваций в строительные процессы

В Москве состоялась торжественная церемония открытия Международного строительного конгресса «Наука. Инновации. Цели. Строительство», который проходит под эгидой Минстроя России. Организаторами мероприятия выступили НИЦ «Строительство» и НОСТРОЙ.

«Наука, инновации, цели, строительство – это те актуальные темы, которые находятся в ежедневном нашем внимании. В режиме ограничений сейчас как никогда важно развивать свою науку, свое оборудование, свои технологии в стройке. Мы ведем работу по расширению использования и строительных материалов, и оборудования именно отечественного производства. Очень важное направление – технология строительного производства, строительного цикла. От этого зависит скорость и качество выполнения работ и, что важно, стоимость объектов», – отметил первый заместитель Министра строительства и ЖКХ России Александр Ломакин.

В рамках Конгресса проходят мероприятия, охватывающие основные темы строительной отрасли: последние научные разработки в области строительных конструкций и материалов, уникальные методы проектирования и новые технические и технологические возможности отрасли.

«В сложившихся условиях именно нам, учёным, специалистам, представителям органов власти и бизнес структур предстоит вместе решать важнейшие задачи по вопросам строительства сооружений на активно осваиваемых территориях, Арктической зоны и Дальнего востока, по вопросам восстановления и развития новых территорий, создавая умные города для будущих поколений, но сохранив при этом объекты культурного наследия и памятники архитектуры. Уверен, что конгресс станет еще одним практическим шагом на пути успешного решения обозначенных задач», – отметил руководитель НИЦ «Строительство» Виталий Крючков.

Деловая программа построена вокруг самых актуальных вопросов в области строительства. Научная программа включает ключевые лекции ведущих ученых, доклады специалистов, выступления представителей органов исполнительной власти и экспертов, пленарное заседание, круглые столы, научно-практическую конференцию молодых ученых и специалистов «Строим будущее», технические экскурсии.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил важность объединения усилий и компетенций бизнеса, власти и науки и акцентировал внимание на трех основных точках роста, которые важны для развития инноваций в строительной отрасли. «В стране активно идет так называемая «регуляторная гильотина», связанная с переходом большого числа обязательных требований в добровольные. Чтобы научиться правильно этим пользоваться, достигать экономического эффекта и повышать качество строящихся объектов, необходимо разработать типовые проекты, которые позволят доказывать альтернативные варианты использования тех или иных строительных материалов и пользоваться добровольными требованиями», – отметил Антон Глушков.

Участие в МСК-2023 принимают представители профессионального сообщества: отраслевые научно-исследовательские институты, ведущие строительные вузы страны, строительные некоммерческие объединения, крупнейшие региональные застройщики, производители строительных материалов и изделий, федеральные и региональные органы исполнительной власти, а также молодые ученые, аспиранты и магистры.

# 12.04.23 За-Строй. Не продаётся? Так снизьте цену!

Глава Минстроя России предложил застройщикам уменьшить цену на жильё, чтобы его купили

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в своём сегодняшнем выступлении на XXIV Ясинской международной научной конференции сказал:

Некоторым застройщикам хочется задать вопрос – не хотите ли снизить цены немножко, чтобы продалось?

По словам Ирека Энваровича, такие возможности у застройщиков имеются, что показал соответствующий анализ. При этом министр также отметил, что сегодня почти 80% жилья в стране продаётся через льготную ипотеку.

Как мы уже сообщали, накануне и Президент России Владимир Путин обратил внимание на то, что на рынке недвижимости происходит затоваривание, что в дальнейшем может привести к негативным последствиям в строительной сфере. Владимир Владимирович также отметил, что эти риски надо снижать.

В свою очередь. аналитики компании «Циан» подсчитали, что за три года существования в России госпрограммы льготной ипотеки цены на первичное жильё выросли на 82% – до 141,2 тысячи рублей за квадратный метр.

# 12.04.23 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили темпы выполнения строительно-монтажных работ по федеральным программам

Под председательством главы Минстроя России Ирека Файзуллина прошло еженедельное совещание с регионами и главными распорядителями средств федерального бюджета. В заседании приняли участие Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко, Председатель Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, руководители подведомственных учреждений Министерства строительства и ЖКХ РФ.

На встрече рассмотрели вопросы хода реализации федеральной адресной инвестиционной программы, контрактацию и кассовое исполнение расходов по межбюджетным трансфертам капитального характера в рамках федеральных проектов и темпы выполнения строительно-монтажных работ, инфраструктурные бюджетные кредиты и реализацию мероприятий в сфере цифровизации строительной отрасли и ЖКХ.

«В рамках инфраструктурных бюджетных кредитов сегодня подписаны все дополнительные соглашения между Минстроем России и регионами. На текущий момент доведено 52,6 млрд рублей. По заемному финансированию проектов с использованием средств Фонда национального благосостояния реализуется 239 проектов в 74 регионах общей стоимостью 186,5 млрд рублей и объемом займа – 144,8 млрд рублей. Кроме того, одобрены 80 региональных программ, в рамках которых планируется модернизировать порядка 12 тыс. км сетей стоимостью 171,6 млрд рублей», - отметил глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

Замминистра Юрий Гордеев доложил о текущей ситуации по работе с объектами незавершенного строительства. По итогам второго заседания Межведомственной комиссии было принято решение о включении 291 объекта в федеральный реестр, по данным объектам ГРБС необходимо представить проекты управленческих решений.

В 2023 году в рамках мероприятий Минстроя России предусмотрено строительство 775 объектов в 82 субъектах РФ, в том числе по 505 объектам запланирован ввод в эксплуатацию в 2023 году, 9 объектов введено.

Также на совещании рассмотрели вопросы реализации в субъектах РФ мероприятий в сфере цифровизации строительной отрасли и ЖКХ. Замминистра Константин Михайлик сообщил, что на сегодняшний день в плановом режиме подписаны соглашения об информационном обмене с ГИСОГД РФ региональных систем с целью консолидации данных об объектах капитального строительства всех регионов. После реализации пилотного тестирования только за первый квартал удалось вдвое увеличить количество регионов, реализовавших интеграцию с ГИСОГД РФ.

# 13.04.23 Минстрой НОВОСТИ. Развитие индивидуального жилищного строительства обсудили на пленарной сессии XXIV Ясинской международной научной конференции

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин принял участие в пленарной сессии, посвященной вопросам малоэтажного и индивидуального жилищного строительства в рамках XXIV Ясинской (Апрельской) международной научной конференции. Основные мероприятия конференции проходят в корпусе НИУ «Высшая школа экономики» на Покровском бульваре в Москве.

Глава Минстроя России посетил выставку инфраструктурных кластеров Научного центра мирового уровня «Центр междисциплинарных исследований человеческого потенциала». Выставочное пространство объединяет классическую экспозицию и современные технологии, рассказывающие об инфраструктуре Центра. Корпус состоит из 13 зданий, одно из которых — дом Дурасова. Сейчас это не только памятник архитектуры, но и административное здание вуза.

В рамках своего выступления Министр рассказал, что сегодня Правительство РФ системно подходит к вопросу снижения административной нагрузки в строительной отрасли, почти в ежедневном режиме принимаются соответствующие решения. Важная роль в обновлении городов играет закон о комплексном развитии территории, принятый в конце 2020 года, который позволил запустить эту работу в регионах.

В прошлом году введено в эксплуатацию 102,7 млн кв. метров жилья. В этом году поставлена задача сохранить эти объемы. «Сегодня действительно время возможностей, когда стройка формирует новые задачи перед нашей промышленностью, продукция российских предприятий начинает быть особенно востребованной. Это возможность также наращивать и кадровый потенциал. Те задачи, которые перед нами стоят, мы научились решать по-новому», - сказал Министр строительства и ЖКХ РФ.

Много изменений происходит в части изменения законов, приказов Министерства строительства и ЖКХ РФ, постановлений Правительства, которые сокращают процедуры инвестиционно-строительного цикла. «Эта работа дала новый импульс в развитии территорий нашей страны. В конце 2020 года вышел закон о комплексном развитии территорий, который позволяет трансформировать города уже по-новому и формировать их новый облик. Закон уже начал работать и сегодня практически каждый регион нашей большой страны в этом направлении отрабатывает, вносит и принимает свои региональные и муниципальные решения. В реализацию проектов КРТ вошло достаточно большое количество территорий наших городов и это совершенно не означает, что они превратятся в многоэтажную застройку», - Ирек Файзуллин.

О планах по развитию малоэтажного строительства рассказал замглавы Минстроя России Никита Евгеньевич Стасишин: «Нам необходимо разработать и утвердить новый механизм строительства объектов по поручению Президента РФ, в рамках которого средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, а подрядчик – вести строительство с привлечением средств корпоративного кредитования, аналога проектного финансирования, утвердить план реализации Стратегии строительной отрасли до 2030 года и развивать суперсервис «Цифровое строительство». Все, что мы сейчас реализуем – мы делаем для наших граждан».

Замминистра сказал, что любой гражданин РФ может зайти в интернет и выбрать себе дом. Весь расчет происходит автоматически. У покупателя есть понимание стоимости ипотечного кредита и есть возможность подать заявление сразу. Нет необходимости получать разрешение на строительство, чтобы оформить и выбрать земельный участок. По сути, можно получить кредит, сидя дома. ИЖС будет строиться параллельно с выплатой ипотеки.

Никита Стасишин напомнил про основную задачу Министерства - выйти в 2023 году на показатели ввода жилья не менее 2022 года, при этом ввод многоквартирного жилья должен составить не менее 50 млн кв. метров. И добавил, что за 3 года количество квадратных метров по которым привлекаются средства граждан с учётом ипотеки, сегодня составляет 98 млн кв. метров, количество действующих разрешений на строительство более 150 млн кв. метров, количество градостроительного потенциала уже в документах территориального планирования регионов порядка 400 млн кв. метров. Это всё, что даст возможность выполнить Указ Президента РФ и выйти на объёмы жилищного строительства в размере не менее 120 млн кв. метров в год к 2030 году. Для этого важно обеспечить баланс спроса и предложения.

Он также обратил внимание на инициативу Правительства РФ «Мой частный дом», в рамках которой происходит объединение механизмов поддержки развития индивидуального жилищного строительства.

«Сегодня важно уделить внимание процессу трансформации строительной отрасли. Развитие этой отрасли, ее поддержка – это один из прямых путей не только к созданию доступного жилья в нашей стране, но и к установлению нового экономического равновесия. Драйвером развития экономики должен стать внутренний спрос, а строительство, в том числе жилищное, это ядро внутреннего спроса. Нет другой такой отрасли, которая в такой же степени вовлекала бы другие сектора в реализацию своих проектов, решала бы ключевые социальные проблемы», - подчеркнул, открывая обсуждение, научный руководитель НИУ ВШЭ Ярослав Кузьминов.

Модератор сессии, председатель Попечительского совета «Фонда развития территорий», председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин сказал, что сегодня вопросы развития малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (ИЖС), крайне актуальны, и стоит задача перейти к индустриальному принципу в этой сфере.

# 14.04.23 Интерфакс-недвижимость. Файзуллин представил законопроекты по созданию СЭЗ в новых регионах

Глава Минстроя Ирек Файзуллин представил в Госдуме законопроекты, направленные на создание и функционирование свободной экономической зоны в ЛНР, ДНР, Херсонской и Запорожской областях, до 2050 года, сообщили в пресс-службе министерства.

"Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин представил на заседании Комитета Государственной Думы по экономической политике законопроекты, направленные на создание свободной экономической‌ зоны (СЭЗ) в новых регионах РФ. Законопроекты разработаны в соответствии с поручением президента РФ и правительства и предусматривают создание и функционирование СЭЗ в четырех новых регионах России до 2050 года", — говорится в сообщении.

Отмечается, что Минстрой является координатором восстановления новых регионов. В октябре прошлого года министерству также переданы полномочия по социально-экономическому развитию новых регионов, Крыма и Севастополя.  
Создание СЭЗ предусматривает установление для участников экономических процессов особого льготного режима. Уточняется, что законопроекты включают все виды деятельности и позволят предпринимателям воспользоваться рядом льгот, устанавливаемых в этой зоне.

В частности, на 10 лет устанавливается нулевая ставка по налогу на прибыль организаций в части, зачисляемой в федеральный бюджет. В части региональных бюджетов данный‌ вид налоговых ставок устанавливается в размере от 0 % до 13,5 % в зависимости от рода деятельности.

Также, согласно законопроектам, на 10 лет организации освобождаются от налога на имущество и на три года с момента возникновения права предприниматели освобождаются от уплаты земельного налога. Применяются пониженные тарифы страховых взносов, а также появляется возможность ускоренной амортизации основных средств.

Кроме того, предусмотрена возможность помещения товаров под процедуру свободной таможенной зоны без уплаты таможенных пошлин и налогов.

На территории СЭЗ будут реализованы механизмы льготного предоставления земельных участков инвесторам в аренду, субаренду. Упростят и порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также получения разрешения на строительство.

Комитет Госдумы по экономической политике поддержал законопроекты к первому чтению.

Напомним, Минстрой РФ [разработал законопроект](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/143868/) свободной экономической зоны в ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областях. Его одобрили накануне на заседании правкомиссии. СЭЗ в новых регионах хотят создать до конца 2050 года. Планируется, что закон вступит в силу 1 января 2024 года. Договоры с участниками СЭЗ будет заключать Фонд развития территорий, который также выступит застройщиком объектов инфраструктуры.

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

# 07.04.23 ЕРЗ. ДОМ.РФ: нужно субсидировать ставку проектного финансирования для застройщиков — она не должна превышать ключевую ставку ЦБ

С таким предложением на «Финансовом [форуме](https://www.raexpert.ru/events/agency_events/real_estate_2023/) лидеров рынка недвижимости» выступил руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

По мнению аналитика, реализация программы субсидирования ставок проектного финансирования, которая удержит ставку проектного финансирования для *застройщиков* на уровне текущей ключевой ставки ЦБ (7,5%) вне зависимости от динамики продаж, поддержит девелоперов*.*

«Прежде всего, программа поддержит запуски 2022-го и начала 2023 годов, а также позволит застройщикам не бояться запускать новые проекты в течение текущего года. Потенциально это позволит поддержать строительство не менее 80—85 млн кв. м», — [сказал](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-predlozhil-subsidirovat-proektnoe-finansirovanie-dlya-zastroyshchikov/) **Михаил Гольдберг**.

За первый квартал 2023 года, отметил аналитик, девелоперы запустили проекты многоквартирного жилья площадью 10 млн кв. м. Это на 20% превышает результаты аналогичного периода прошлого года.

Согласно данным ДОМ.РФ, результат ипотечного кредитования также выше ожидаемого: 330 тыс. кредитов на 1,2 трлн руб. (по сравнению с I кварталом 2022-го снижение — 15%).

По итогам текущего года аналитики ожидают показатели, близкие к 2022 году и по объему ипотеки, и по общему количеству сделок с недвижимостью.

Вместе с тем на рынке недвижимости наблюдается рост объема непроданного жилья в стадии строительства: в абсолютном выражении показатель на 25% превышает средний уровень 2019—2021 годов.

На данный момент застройщики продали 28% строящегося жилья (98 млн кв. м), а степень готовности проектов — около 34%.

Почти половина возводимого жилья в России (42,4 млн кв. м) — это проекты с достаточной подушкой безопасности (около 45% квартир продано).

Что касается проектов, запущенных в 2022 и 2023 годах, то при строительной готовности 17% распродано 13%. «В целом такое соотношение соответствует нормальной модели проектного финансирования», — считает Михаил Гольдберг.

Между тем, согласно статистике, [приведенной](https://erzrf.ru/news/eksperty-obyem-neprodannogo-zhilya-u-rossiyskikh-developerov-dostig-pochti-70-mln-kv-m) тем же ДОМ.РФ, в настоящее время непроданными остаются почти 42 млн кв. м жилья. Еще 27,6 млн кв. м застройщики придерживают «до лучших времен» и на продажу не выставляют.

Итого получается 69,6 млн кв. м из 98 млн кв. м общего объема строящегося жилья.

Михаил Гольдберг пояснил, что в случае дальнейшего снижения спроса для проектов с низкой строительной готовностью и распроданностью возникают риски снижения темпов наполняемости счетов эскроу, роста ставок проектного финансирования и ухудшения финансового состояния застройщиков.

«Программа субсидирования ставок существенно поддержит рынок и даст возможность застройщикам продолжить запуск новых проектов в любом сценарии», — заключил эксперт.

# 07.04.23 За-Строй. Обманутых всё меньше…

Фонд развития территорий планирует привлечь заёмные 60.000.000.000 рублей для окончательного решения проблемы пострадавших дольщиков в России

Заместитель председателя Правительства РФ, председатель наблюдательного совета ППК «Фонд развития территорий» Марат Хуснуллин привёл сегодня такие данные:

В первом квартале 2023 года с помощью федеральных механизмов были введены в эксплуатацию 29 ранее проблемных многоквартирных домов. Квартиры в них получат порядка 3,1 тысячи пострадавших дольщиков. Ещё порядка 700 человек получили от Фонда развития территорий выплаты в совокупном размере 2,2 миллиарда рублей. Около 5,5 тысячи дольщиков восстановлены в правах силами субъектов Российской Федерации.

К федеральным механизмам помощи дольщикам относятся завершение строительства проблемного объекта и выплата компенсаций, к региональным или субъектовым – привлечение нового инвестора для завершения строительства, предоставление компенсационного жилья, выплаты и другое.

Таким образом, по данным российского Кабмина, всего в 2019-2023 годах общими усилиями фонда и регионов были восстановлены права более 170.000 дольщиков, пострадавших от действий застройщиков. При этом с 2019-го по настоящее время были введены в эксплуатацию 206 домов, что позволило восстановить права около 29,9 тысячи дольщиков. Также 43,6 тысячи граждан получили от Фонда развития территорий компенсации. Общая сумма перечисленного возмещения составила 115,6 миллиарда рублей.

В этом году предстоит восстановить в правах 49,1 тысячи человек за счёт механизмов фонда и ещё 26,4 тысячи человек – силами регионов. Фонд развития территорий планирует привлечь заёмные средства, чтобы закрыть потребность в 60 миллиардов рублей для окончательного решения проблемы обманутых дольщиков в России. Эти средства удастся вернуть за счёт продажи имущества к 2025 году.

# 07.04.23 За-Строй. Не продано почти 70.000.000 «квадратов»

Объём нераспроданного строящегося жилья в России начал увеличиваться с середины прошлого года. Растёт число нереализованных квартир и в уже готовых новостройках

В институте жилищного развития «Дом.РФ» считали и насчитали, что суммарный объём нераспроданного строящегося жилья в нашей стране составил 69,6 миллиона квадратных метров. Кроме того, около 42-х миллионов «квадратов» недвижимости в новостройках не продано.

Объём нераспроданного жилья начал увеличиваться в середине прошлого года. По сравнению с 2019-2021 годами, когда аналогичный результат оценивали в среднем в 33,8 миллиона квадратных метров, параметр вырос на 25%. При этом средний показатель распроданности строящихся проектов составил 28% при средней готовности в 34%, а для стартовавших в 2022-2023 годах проектов – лишь 13% при готовности в 17%. В общей сложности в стране строят 98 миллионов «квадратов» жилья.

Несмотря на то что подобное соотношение является нормой для модели проектного финансирования, при снижении спроса на покупку жилья возникают риски для проектов с недостаточной распроданностью, а также низкой строительной готовностью. Это может привести к снижению темпов наполняемости эскроу-счетов и ухудшению финансового положения застройщиков.

# 07.04.23 АНСБ. «Банк ДОМ.РФ» упростил процесс подачи заявок на ипотеку

«Банк ДОМ.РФ» совместно с компанией «Цифровые технологии» (входит в группу «ДОМ.РФ») разработал и запустил «Личный кабинет партнера». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе кредитной организации, уточнив, что сервис упрощает процесс подачи заявок клиентов на получение [ипотечного кредита](https://stroygaz.ru/news/hypothec/rossiyane-aktivizirovalis-na-rynke-ipoteki-/).

В пресс-службе рассказали, что пользователи сервиса могут направить за клиента заявку на ипотеку, подгрузив все необходимые документы, затем отследить ее статус и его изменения, а в финале процесса получить окончательное решение банка. Функционал сервиса позволяет получить онлайн-решение как по заемщику, так и по предмету ипотеки.

По словам генерального директора «Цифровые технологии» Георгия Кавтарадзе, с момента запуска личного кабинета партнера через него оформлены заявки на сумму более 1,36 млрд рублей – тысячи семей улучшили жилищные условия. «Постоянно отслеживая тренды рынка, мы разрабатываем сервисы, максимально упрощающие клиентский путь», — отметил он.

В банке добавили, что услугами сервиса уже пользуются более 80 участников рынка недвижимости, включая агентства, девелоперов и ипотечных брокеров.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/nazvany-goroda-zhiteli-kotorykh-chashche-vsego-berut-ipoteku-povtorno/), что в тройку городов-лидеров, жители которых чаще всего берут ипотеку повторно, вошли Москва, Санкт-Петербург и Московская область.

# 11.04.23 ЕРЗ. ДОМ.РФ: за год число застройщиков в России выросло на 8%

Это произошло главным образом за счет роста небольших компаний (с портфелем строящегося жилья менее 50 тыс. кв. м), [сообщили](https://iz.ru/1495664/2023-04-09/v-rossii-uvelichilos-chislo-zastroishchikov-na-8-za-god) «Известиям» в госкорпорации.

Как следует из данных аналитиков ДОМ.РФ, концентрация девелоперского рынка в России в прошлом году не изменилась: как и в 2021 году, на [ТОП-10](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=230401) крупнейших компаний приходилось 20% объема строящегося в стране жилья.

При этом в 2022 году застройщики продолжили расширять географию проектов в целях диверсификации бизнеса.

Количество девелоперов, строящих в трех регионах и более, по итогам прошлого года достигло 30 компаний (в 2021 году их было 28, в 2020 году — 18), суммарно они строят 22,5 млн кв. м (21,1 млн кв. м в 2021-м и 16,9 млн кв. м в 2020-м), сообщили в госкорпорации.

По [информации](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/smi/v-rossii-uvelichilos-chislo-zastroyshchikov-na-8-za-god/) ДОМ.РФ, среди застройщиков, расширивших присутствие в регионах в последние два года, — [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/pik-429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&costType=1) (с 9 до 14 регионов), [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-samolet-2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&costType=1) (с 2 до 5), [Талан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/talan-2493968001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2493968001&costType=1) (с 7 до 9), [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-etalon-1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&costType=1) (с 3 до 7).

«За 2021—2022 годы у этих компаний добавились следующие регионы. У ПИК: Амурская, Ленинградская, Нижегородская, Сахалинская области, Приморский край, Татарстан. У ГК Самолет — Санкт-Петербург, Ленинградская и Тюменская области. У Талана — Тверская область и Приморский край. И у Эталона — Омская, Свердловская, Тюменская области и Татарстан», — [уточнили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/smi/v-rossii-uvelichilos-chislo-zastroyshchikov-na-8-za-god/) в госкорпорации.

# 12.04.23 ЕРЗ. ЦБ ограничит выдачу ипотечных кредитов с экстремально низкими ставками

По ипотечным кредитам, полная стоимость которых в определении ЦБ существенно ниже рыночного уровня, банки будут обязаны формировать дополнительные резервы с 30 мая 2023 года.

Как [сообщает](https://www.cbr.ru/press/event/?id=14694) регулятор, соответствующие изменения внесены в Положение Банка России № 590-П.

Вступление изменений в силу формально хоть и отнесено на май, но по сути они уже начали действовать, поскольку резервы банкам придется формировать по всем рискованным кредитам, выданным после 15 марта 2023 года.

В зависимости от того, насколько ниже рыночной процентной ставки (РПС) будет полная стоимость кредита (ПСК), резервирование может быть увеличено на 30%—50%.

Актуальный РПС-ориентир ЦБ будет публиковать на своем сайте в первый рабочий день нового месяца.

Портал ЕРЗ.РФ неоднократно сообщал о том, что с минувшей осени Банк России планомерно дестимулирует банки выдавать рискованные кредиты.

Наиболее полно вся предыстория вопроса изложена [здесь](https://erzrf.ru/news/ipoteka-pod-34-ne-ustraivayet-tsb-tochno-tak-zhe-kak-okolonulevaya-ili-ipoteka-s-keshbekom?search=%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%83&tag=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A).

При принятии нынешнего решения аргументация ЦБ практически не изменилась. Как [поясняет](https://www.cbr.ru/press/event/?id=14694) регулятор, речь идет все о той же «так называемой ипотеке от застройщика с экстремально низкими нерыночными ставками вплоть до 0,1%».

В этом случае, подчеркивают в Банке России, одновременно на 20%—30% завышаются цены на приобретаемое жилье, что, по мнению руководства ЦБ, несет риски для заемщиков, банков и искажает общую статистику.

Несмотря на новые ограничения, в ЦБ продолжают верить, что у банков «остается достаточно возможностей для рыночного снижения ставок».

# 11.04.23 За-Строй. Удалёнка от «ДомКлика»

Пользователям популярной платформы теперь не понадобится для этого посещать МФЦ – Сбер запустил удалённую регистрацию собственности на новостройки

Сбербанк сообщил о том, что запустил регистрацию первичного права собственности от застройщика. К сервису уже подключились 11 застройщиков России. Оформить первичное право собственности можно как в ипотечной сделке, так и в сделке за свои средства.

Механизм работает так: после того как покупатель квартиры в новостройке принимает её и подписывает акт приёма-сдачи, застройщик самостоятельно загружает акт в систему «ДомКлик PRO» и отправляет заявку на первичную регистрацию права собственности на недвижимость в Росреестр.

Как прокомментировал нововведение исполняющий обязанности директора дивизиона «ДомКлик» Алексей Лейпи:

Наша новая услуга позволяет покупателям квартир в новостройках избежать похода в Росреестр или МФЦ: все действия, необходимые для регистрации права собственности, совершает застройщик в нашей онлайн-системе «ДомКлик PRO». Это удобно, быстро, надёжно, безопасно и выгодно для всех участников сделки.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость Новый механизм финансирования ИЖС может быть принят уже весной этого года

Минстрой ожидает принятия нового закона о механизме финансирования ИЖС в весеннюю сессию, рассказал замглавы Минстроя Никита Стасишин в среду.

"Мы планируем вместе с нашими коллегами из Госдумы принять в весеннюю сессию (закон о реализации нового механизма при строительстве ИЖС – ИФ) либо до конца года, потому что в июле нам нужно дать свои предложения. Законопроект готов, ….в ближайшее время будем его согласовывать", — заверил он на пленарной сессии Ясинской конференции "Предложения по развитию индустриальных малоэтажных жилищных комплексов".

Он пояснил, что это будет новый механизм строительства объектов ИЖС в рамках поручения президента.

"Если быть честным, то банки сегодня не сильно смотрят в эту сторону (финансирование строительства ИЖС в рамках 214-ФЗ – ИФ), не сильно понимают экономику с точки зрения проектного финансирования", — посетовал замминистра.

Он пояснил, что новый механизм будет представлять себе альтернативу эскроу в рамках отдельного законопроекта, который позволит покупать не индустриальные жилые дома, а домокомплекты от производителя.

"Деньги граждан защищены на эскроу, никакого дополнительного субсидирования не нужно, может быть понадобиться субсидирование на начальном этапе проектного финансирования, появляется специализированный подрядчик, который собирает этот дом. Что получается: банк получает предмер залога, остаточную стоимость объекта и возможность использовать инструкции ЦБ и выдавать проектное под эффективную ставку, которая покрывается за счет денег на эскроу", — пояснил Стасишин.

Напомним, с 1 июля 2019 года застройщики обязаны использовать эскроу-счета, привлекая средства граждан в строительство многоквартирного жилья. Строительство финансируют банки. Раскрытие эскроу производится после завершения строительства. С 1 марта 2022 года, согласно поправкам в закон об участии в долевом строительстве, применение эскроу-счетов стало обязательным при реализации проектов комплексного ИЖС с привлечением средств дольщиков.

# 12.04.23 Интерфакс-недвижимость. Мощности производителей домокомплектов для ИЖС недогружены на 50% — ДОМ.РФ

Мощности производителей домокомплектов для индивидуального жилищного строительства в РФ недогружены на 50%, рассказал заместитель генерального директора ДОМ.РФ Алексей Ниденс в среду.

"Запустили на прошлой неделе большой опрос производителей домокомплектов, планируем эту работу завершить до 26 апреля. Но уже промежуточные этапы говорят о том, что порядка 50% всех домокомплектов, которые поставляют производители, идут по типовым проектам, без изменений. И при этом половина опрошенных заявляют, что их мощности загружены только наполовину. Это колоссальная возможность для рывка и ею надо пользоваться", — отметил он на пленарной сессии Ясинской конференции "Предложения по развитию индустриальных малоэтажных жилищных комплексов".

Он заверил, что по итогам опроса будет проведена работа по поиску конкретных мер поддержки для отрасли.

В свою очередь замглавы Минстроя Никита Стасишин добавил, что субсидирование ставки могло бы стать одной из таких мер.

"Я думаю, не больше 10 млрд руб., на следующие пару лет даст возможность просубсидировать как раз производителей домокомплектов под эскроу, чтобы спокойно получить гарантированные дома, которые будут смонтированы", — пояснил он.

Ниденс также напомнил, что платежеспособный спрос на ИЖС поддерживает ипотека.

"… Все льготные ипотечные программы расширены на ИЖС, все эти меры позволили по итогам 22 года выдать кредитов на строительство ИЖС в 3 раза больше, чем в 21 году. Мы вчера подвели итоги по первому кварталу, за этот период выдано 11 700 кредитов, это хороший задел на результат текущего года. Думаем, что при совместных усилиях по итогам года может быть выдано более 50 тыс. кредитов", — заключил он.

Ранее сообщалось, что ДОМ.РФ совместно с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации запускает опрос производителей домокомплектов для разработки мер поддержки комплексного ИЖС. Полученные в ходе опроса данные о производстве домокомплектов позволят разработать целевые льготные программы для повышения доступности и расширения объемов производства. Также для дальнейшего повышения доступности ипотеки на комплексное ИЖС планируется оценить показатели продаж и спроса, на основе которых будут разработаны новые кредитные продукты.

# 14.04. 23 За-Строй. Стройсберкассы почили, не родившись

Большинство госдумцев торпедировали интересную инициативу справедливороссов, которую поддерживают эксперты и многие читатели За-Строй.РФ

Депутаты Государственной Дума на вчерашнем пленарном заседании отклонили в первом чтении законопроект о строительных сберегательных кассах (ССК). Документ, внесённый группой депутатов из фракции «Справедливая Россия» во главе с Сергеем Мироновым и сенатором Ольгой Епифановой в апреле 2021 года, регулирует отношения, связанные с созданием и деятельностью специальных кредитных организаций – строительных сберегательных касс, осуществляющих привлечение целевых вкладов и предоставление вкладчикам целевых кредитов на улучшение жилищных условий.

Кстати, создание ССК поддерживают постоянные эксперты и читатели нашего сайта, особенно горячо – председатель совета директоров ГП «Кубанский модульный дом», вице-президент Союза сельских строителей России Владимир Бондаренко. В одной из своих статей Владимир Иванович рассказывал об [интересном зарубежном опыте ССК](https://zsrf.ru/blogpost/51/problemu-jilya-v-rossii-nado-reshat-a-ne-pyitatsya-ee-zagovorit?ysclid=lgfdk61rmk110122022).

Законопроект эсэров предусматривал заключение вкладчиком со ССК договора накопления сбережений, который подразумевал внесение им в течение определённого срока фиксированных взносов. А когда накопленная сумма составит 30-50% от стоимости квартиры (договорной выплатной суммы), вкладчик приобретал бы право на получение кредита в объёме, необходимом для ее покупки.

Причём этот кредит должен был быть обеспечен залогом приобретаемого за счёт него или находящегося в собственности недвижимого имущества в размере не более 80% от его рыночной стоимости. А дополнительным способом обеспечения исполнения обязательств возвратить кредит мог бы быть залог движимого имущества, принадлежащего вкладчику. Законопроект также допускал предоставление кредитов без залога, если их объём менее 1-го миллиона рублей, однако общий объём таких кредитов не мог бы превышать 30% объема текущей ссудной задолженности ССК.

Против принятия законопроекта выступили комитет Госдумы по финансовому рынку и Правительство РФ. Комитет обратил внимание, что проект не претерпел существенных изменений, по сравнению с аналогичными законопроектами, которые ранее пять раз вносились в парламент, но в связи с большим количеством замечаний к ним были сняты с рассмотрения или отклонены. А Кабмин считает, что предлагаемый законопроектом механизм целевых вкладов и кредитования не требует специального регулирования, а преследуемые его авторами цели могут быть достигнуты за счёт действующих гражданско-правовых институтов. Кроме того, предусмотренное в нём оказание господдержки вкладчикам ССК повлекло бы дополнительные расходы федерального бюджета, источник финансирования которых в финансово-экономическом обосновании не был определён.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 07.04. 23 За-Строй. За несчастный случай выплата вдвое больше!

Изменит ли новый российский закон отношение саморегуляторов к выплатам из компфондов возмещения вреда пострадавшим строителям и членам из семей?

Президент России Владимир Путин подписал закон, закрепляющий повышение суммы страховых выплат при смерти на производстве вследствие несчастного случая или профессионального заболевания в два раза – с одного миллиона рублей до двух миллионов.

Такие нормы прописаны в федеральном законе от 3 апреля 2023 года № 98-ФЗ «О внесении изменений в статью 11 Федерального закона «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний» и статьи 14 и 16 Федерального закона «Об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством».

Как отмечается в сопроводительных материалах к законодательной инициативе, необходимость повышения размера страховой выплаты продиктована тем, что прежняя сумма оставалась неизменной с 2014 года, несмотря на инфляцию. При этом некоторые отраслевые законы, в частности, Воздушный кодекс РФ и Кодекс торгового мореплавания РФ, и ранее предусматривали единовременную страховую выплату в размере 2.000.000 рублей в случае смерти потерпевшего.

Таким образом, новые нормы устанавливают, что страховые выплаты в случае несчастного случая будут составлять до 2.000.000 рублей, независимо от рода деятельности работника.

Предложение увеличить размер страховой выплаты в случае гибели человека на производстве поступило от председателя Правительства РФ Михаила Мишустина в конце ноября прошлого года. Михаил Владимирович отмечал, что максимальная защита сотрудников от возможных угроз на рабочем месте является безусловным приоритетом для властей, однако избежать трагедии удаётся далеко не всегда, поэтому необходимо обеспечить помощь и поддержку семей, которые оказались в подобной ситуации.

Фактически, в строительной отрасли механизмом, который обеспечивает подобные выплаты, должны были стать компенсационные фонды возмещения вреда. Однако система платежей была организована таким образом, что получить какую-либо компенсацию ни пострадавшим строителям, ни семьям погибших на производстве практически невозможно.

Союзы и ассоциации надёжно охраняют свои сокровища, укрывшись за неприступной стеной бумаг, предписании и ратью корпоративных юристов, главная задача которых – любой ценой не допустить даже минимальных выплат из КФ ВВ. Которые, кстати говоря, специально формировались для выплаты компенсаций – за счёт средств компаний, где в том числе работали пострадавшие.

Относительно успешной деятельностью по взысканию выплат из компфондов возмещения вреда может похвалиться разве что Служба аварийных комиссаров Общественного совета по развитию саморегулирования. Эта общественная организация, в которой работают достаточно квалифицированные специалисты, имеет ресурсы, позволяющие пройти несколько уровней судебных слушаний и получить со стороны СРО причитающиеся пострадавшим строителям и членам их семей выплаты. «Бережливость» саморегуляторов, безусловно, служит ещё одним подтверждением того факта, что система компенсационных фондов возмещения вреда изначально оказалась крайне сомнительной и неэффективной…

Добавим, что упомянутый новый федеральный закон № 98-ФЗ также обязывает засчитывать период пребывания в добровольческом формировании, содействующем Вооружённым силам РФ в выполнении их задач, в трудовой стаж.

# 10.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Шохин поблагодарил Анвара Шамузафарова за поддержку конференции по техрегулированию в Волгограде

В адрес президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвара Шамузафарова поступило письмо президента Российского союза промышленников и предпринимателей Александра Шохина (*на снимке – ред.)* с благодарностью за поддержку, личное участие и выступление с интересным и содержательным докладом на межрегиональной научно-практической конференции «Совершенствование нормативной базы в области гражданского и транспортного строительства и меры государственной поддержки промышленности», состоявшейся 22-23 марта 2023 года в Волгограде во исполнение «дорожной карты» по взаимодействию РСПП и Минстроя России в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве.

Как сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ, президент РСПП, в частности, отметил, что высказанные в рамках данного мероприятия предложения станут основой для решения наиболее актуальных отраслевых проблем, среди которых вопросы совершенствования нормативной базы в строительстве, меры поддержки отечественных производителей, расширение применения металлоконструкций в строительстве и вопросы импортозамещения материалов, оборудования и технологий.

# 10.04.23 ЗаНоСтрой. Законодательство не содержит ограничений на проведение нескольких заседаний в течение дня. Так считает Минюст России

Департамент законодательства и правоприменения в сфере некоммерческих организаций Министерства юстиции РФ ответил на запрос саморегуляторов по поводу порядка проведения собраний и заседаний СРО и оформления решений. В частности, саморегуляторы попросили специалистов ведомства рассказать про порядок оформления протоколов, а также о существовании или отсутствии ограничений допустимого количества мероприятий в один день. О том, что ответил Минюст, читайте в материале нашего добровольного эксперта из Всеволожска.

Как отмечают эксперты министерства, порядок проведения собраний высшего и иных органов юридических лиц, в том числе НКО, определяется их Уставами, подлежащими обязательному соблюдению организациями и их учредителями (членами), и законодательством Российской Федерации.

Каких-либо ограничений по количеству проведённых собраний высшего и иных органов в один день действующее законодательство не содержит.

Однако, принимая во внимание, что протокол должен содержать, в том числе, сведения о времени проведения заседания, решения собраний, проведённых в разное время в один день, должны быть оформлены разными протоколами.

Требования к оформлению решений указанных собраний содержаться в положениях пунктов 3 и 4 статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ.

Так, согласно указанным нормам, проведение собрания и результаты голосования подтверждаются протоколом, который составляется в письменной форме, в том числе, с использованием электронных либо иных технических средств.

В протоколе должны быть указаны:

дата и время проведения заседания, место проведения заседания и (или) способ дистанционного участия членов в заседании, а в случаях заочного голосования – дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов, и способ отправки этих документов;

сведения о лицах, принявших участие в заседании, и (или) о лицах, направивших документы, содержащие сведения о голосовании;

существо принятых решений и результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

сведения о лицах, проводивших подсчёт голосов;

сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол;

сведения о ходе проведения собрания или о ходе голосования, если участник требует их внести в протокол сведения о количественном и персональном составе (фамилия, имя, отчество) рабочих органов (президиума, секретариата и иных);

сведения (фамилия, имя, отчество) об избранных (назначенных) членах руководящих и контрольно-ревизионных органов;

фамилию, инициалы и личную подпись председателя и секретаря заседания, ответственных за составление протокола.

Каких-либо иных требований к оформлению протокола решения собрания НКО действующим законодательством не предусмотрено.

# 11.04.23 За-Строй. Съезд НОПРИЗ в Москве

В столице проходит очередной Всероссийский съезд проектных и изыскательских СРО

Сегодня, 11 апреля в столичной гостинице «Рэдиссон Славянская» начал работу XII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

В работе Съезда принимают участие делегаты 180-ти проектных и изыскательских саморегулируемых организаций из 218-ти. В составе президиума – президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвар Шамузафаров, первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ РФ Сергей Пахомов, почётный президент НОПРИЗ Михаил Посохин, президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, заместитель руководителя Ростехнадзора Александр Дёмин, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, ректор МГСУ Павел Акимов, председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству и строительству Ефим Басин, руководитель правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, руководитель Аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский, руководитель Аппарата НОСТРОЙ Сергей Кононыхин.

В повестке дня XII Всероссийского съезда значатся отчеты о работе Совета НОПРИЗ и его Ревизионной комиссии, по исполнению сметы расходов на содержание Нацобъединения и другие.

# 11.04.23 За-Строй. А денежки вернуть придётся

Суд обязал воронежскую саморегулируемую организацию проектировщиков заплатить неосновательное обогащение

Общество с ограниченной ответственностью «АПБ «Вега-14» подало в Арбитражный суд Воронежской области иск о взыскании со СРО «Объединение проектировщиков «Развитие» 2.774.536 рублей неосновательного обогащения.

Причиной подачи такого иска была следующая предыстория. ООО АПБ «Вега-14» являлось членом СРО «Объединение проектировщиков «Развитие» с лета 2017 года, о чём свидетельствует регистрационный номер 0344, присвоенный при вступлении в саморегулируемую организацию.

При вступлении в СРО, в соответствии с частью 3 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ, был оплачен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда в размере 50.000 рублей. Летом 2019 года на расчётный счёт СРО с расчётного счёта ООО АПБ «Вега-14» платёжным поручением № 105 было осуществлено перечисление денежных средств в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств на сумму 2.774.536 рублей.

Сама по себе сумма очень странная, так как не соответствует ни одному уровню ответственности по КФ ОДО, в соответствии с частью 11 статьи 55.16 ГрК РФ. Но, как позже выяснилось, данные средства были перечислена на пополнение компфонда обеспечения договорных обязательств вследствие утраты КФ ОДО в банке-банкроте.

При этом ООО «АПБ «Вега-14» не получило право принимать участие в заключении договоров подряда на подготовку проектной документации с использованием конкурентных способов заключения договоров даже по минимальному уровню ответственности. С чем это связано – не известно.

Видимо, разобравшись, что данные денежные средства ООО «АПБ «Вега-14» не обязано было перечислять на восполнение КФ ОДО, общество обратилось в марте 2022 года в СРО с письмом об ошибочности перечисления 2.774.536 рублей и просило вернуть их, указав, что невозврат является неосновательным обогащением со стороны саморегулируемой организации.

При этом СРО «Объединение проектировщиков «Развитие» нарочно был передан ответ на обращение (досудебную претензию) ООО «АПБ «Вега-14», в котором саморегуляторы сослались на невозможность освобождения члена СРО от обязанности внесения взноса в КФ ОДО в случае, если саморегулируемой организацией принято решение о формировании такого фонда, и, следовательно, СРО отказалась вернуть ошибочно перечисленные денежные средства.

В ходе судебного разбирательства выяснилось, что в отношении деятельности «Объединения проектировщиков «Развитие» в 2019 году Ростехнадзор проводил проверку и установил, что СРО не в полном объёме размещала средства компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств на специальных банковских счетах в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, утверждённым постановлением Правительства РФ от 27 сентября 2016 года № 970.

Денежные средства КФ ОДО, подлежащие размещению, в соответствии с ГрК РФ, на что указал в своём предписании Ростехнадзор, были размещены в кредитной организации ЗАО «ПВ-Банк». Там же размещались и денежные средства ООО «АПБ «Вега-14» в размере 2.774.536 рублей.

Что самое интересное – ЗАО «ПВ-Банк» признан несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Ульяновской области ещё в мае 2012 года (дело №А72-3615/2012). Зачем СРО вкладывала деньги компенсационного фонда в банкротный банк – это не только загадка, но и, похоже, информация для проверки соответствующих органов…

Как оказалось, СРО «Объединение проектировщиков «Развитие», разослав требование всем членам СРО о восполнении утраченного КФ ОДО, таким образом устранило нарушения в части пополнения и размещения средств компфонда в полном объёме, что было подтверждено внеплановой проверкой Ростехнадзора в июле 2019 года.

Удовлетворяя исковые требования ООО «АПБ «Вега-14», арбитражный суд принял во внимание, что не было подано заявления о намерении принимать участие в заключении договоров подряда на подготовку проектной документации с использованием конкурентных собой заключения договоров. Действий, направленных на заключение вышеуказанных договоров, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, ООО «АПБ «Вега-14» не осуществлялось. Таким образом, отношения по формированию КФ ОДО между ООО «АПБ «Вега-14» и СРО «Объединение проектировщиков «Развитие» отсутствуют, платёж на сумму 2.774.536 рублей является необоснованным и подлежат возврату плательщику.

При этом, как указал суд, добровольное перечисление денежных средств при отсутствии законных оснований для такого перечисления не лишает плательщика права требовать возврата данных денежных средств, как неосновательного обогащения.

# 11.04.23 ЗаНоСтрой. Порядок хранения дел члена СРО должен быть регламентирован внутренними документами саморегулируемой организации

Такую позицию высказало Министерство строительства и ЖКХ РФ в письме от 24 марта 2023 года № 8233-ОГ/02. Документ за подписью заместителя директора правового департамента Татьяны Барминой был направлен в ответ на вопрос о порядке хранения в деле члена СРО копий документов о специалистах, представленных в рамках контроля саморегулируемой организации за деятельностью своего члена. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Как указывают эксперты Минстроя, в соответствии с частью 16 статьи 55.6 Градостроительного кодекса РФ, саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства обязана хранить дела своих членов, а также дела лиц, членство которых в СРО прекращено.

Указанные дела подлежат постоянному хранению на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа (пакета электронных документов), подписанного СРО с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Перечень документов, входящих в состав дела члена СРО, установлен частью 15 статьи 55.6 ГрК РФ, которым предусмотрены документы, представленные для приёма в члены СРО, в том числе о специалистах индивидуального предпринимателя или юридического лица, документы о результатах осуществления СРО контроля за деятельностью члена такой организации.

На основании части 1 статьи 55.5 ГрК РФ и пункта 2 статьи 4 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», СРО разрабатывает и утверждает стандарты и правила предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательные для выполнения всеми членами саморегулируемой организации.

При этом внутренние документы СРО, предусмотренные частью 1 статьи 55.5 ГрК РФ, не могут противоречить законодательству Российской Федерации и Уставу некоммерческой организации (часть 3 статьи 55.5 ГрК РФ).

Кроме того, приказом Минстроя России от 15 апреля 2022 года № 286/пр установлен в том числе перечень случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, национального реестра специалистов в области строительства.

Таким образом, вопрос о хранении в деле члена СРО копий документов о специалистах, представленных в рамках контроля саморегулируемой организации за деятельностью своего члена, если сведения об этих специалистах не изменились и предоставлялись при вступлении, может быть урегулирован внутренними документами СРО с учётом обязанности члена саморегулируемой организации соответствовать внутренним документам СРО на протяжении всего периода членства.

# 11.04.23 ЗаНоСтрой. Всероссийский съезд НОПРИЗ подвёл итоги своей работы за прошлый год и определился с расходами на перспективу

Сегодня в Москве завершил свою работу XII Всероссийский съезд проектных и изыскательских саморегулируемых организаций, членов НОПРИЗ. Как уже [сообщал](http://zanostroy.ru/news/2023/04/11/2218.html) ЗаНоСтрой.РФ, участие в мероприятии приняли представители Министерства строительства и ЖКХ РФ, Ростехнадзора, Государственной Думы, Главгосэкспертизы России, НИУ МГСУ, а также профессиональных и общественных объединений. В ходе работы делегаты Съезда заслушали и утвердили отчёт о деятельности Национального объединения в 2022 году, переизбрали Ревизионную комиссию и Совет НОПРИЗ, внесли ряд изменений во внутренние документы, а также приняли смету на 2023 год. Подробности читайте в материале нашего добровольного автора из российской столицы.

Накануне Съезда, 10 апреля [состоялась](http://zanostroy.ru/news/2023/04/11/2216.html) церемония награждения победителей Международного профессионального конкурса НОПРИЗ на лучший проект 2022 года, а также пленарная конференция на тему «Роль Национального объединения изыскателей и проектировщиков в повышении качества подрядных работ и предупреждении причинения вреда». В работе конференции были следующие секции:

1. Актуальные вопросы развития технического регулирования и ценообразования в строительной отрасли.

2. Повышение уровня квалификаций специалистов (ГИПов и ГАПов), занятых в сфере архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий.

3. Цифровизация архитектурно-строительного проектирования. Повышение уровня качества выполняемых работ членами саморегулируемых организаций за счёт внедрения системы рейтингования.

К участию приглашены заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин, представители ТК 066.

В ходе самого Съезда участники заслушали отчёты руководителей Национального объединения и его управляющих органов. Как отмечено в докладе об итогах работы, на конец года в Нацобъединение входило 218 саморегулируемых организаций, из которых 171 – проектных и 47 – изыскательских. Всего в системе НОПРИЗ состоит 69.037 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе 51.754 проектных и 17.283 изыскательских организаций.

Было принято 9.399 новых членов, из которых 6.591 организация вступила в проектные СРО и 2.808 организаций – в изыскательские СРО. За этот же период были исключены и добровольно прекратили членство 6.622 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе 4.870 из проектных и 1.752 из изыскательских СРО.

По информации, размещённой в открытом доступе на сайтах саморегулируемых организаций, общая сумма средств, находящихся на специальных счетах, составляет 27,83 миллиарда рублей. Из них компенсационный фонд возмещения вреда – 10,58 миллиарда, компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств – 17,25 миллиарда рублей. У 40 СРО компенсационного фонда размещались в банках с отозванной лицензией. Общая сумма замороженных средств составила 2,43 миллиарда рублей.

В результате мониторинга деятельности СРО в 2022 году из Государственного реестра исключена одна саморегулируемая организация – Ассоциация Саморегулируемая организация «Профессиональное сообщество проектировщиков». На дату исключения СРО из Госреестра в ней числилось 111 членов, из которых действующими были 62. В НОПРИЗ поступило три пакета заявительных документов, подготовлено два заключения об отказе во внесении сведений в Государственный реестр саморегулируемых организаций.

Участники Съезда приняли изменения в составе Совета Национального объединения. Были прекращены полномочия Николая Шумакова, а также утверждён новый состав коллегиального органа. Кроме того, Съезд переизбрал Ревизионную комиссию. В отличие от многих российских СРО, Национальные объединения пока не готовы отказаться от этого органа, хотя неоднократно высказывались замечания, что Ревком, по сути, дублирует функции обязательного аудита.

Были приняты в новых редакциях три внутренних документа: Положение о членстве, Регламент всероссийского съезда, Устав.

В завершение заседания была утверждена смета расходов на содержание Национального объединения на 2023 год. Согласно финансовому документу, расходная часть бюджета составит 501,14 миллиона рублей. Большая часть этой суммы (328,4 миллиона) будет потрачена на административно-хозяйственные расходы, в том числе аренду офиса и фонд заработной платы. 121,9 миллиона НОПРИЗ затратит на обеспечение приоритетных направлений и программ, из которых самая крупная статья в 36,0 миллиона – расходы на деятельность координаторов в федеральных округах и Москве. И остаток в 50,8 миллиона рублей пойдёт на приоритетные направления по решению Совета НОПРИЗ.

# 11.04.23 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков назвал три точки развития строительных инноваций

Первый международный строительный конгресс «Наука. Инновации. Цели. Строительство» открылся сегодня в Москве. Соорганизатором мероприятия на площадке Цифрового делового пространства выступило Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).

Участников конгресса приветствовали первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, президент НОСТРОЙ Антон Глушков и генеральный директор НИЦ «Строительство» Виталий Крючков.

Александр Ломакин в своем вступительном слове подчеркнул, что сейчас России как никогда важно развивать отечественную науку, связанную со строительством, производить свое оборудование, разрабатывать и применять новые технологии и строительные материалы, модернизировать имеющиеся производства и масштабировать бизнес. «Очень важное направление – технология строительного производства, строительного цикла. От этого зависит скорость и качество выполнения работ и, что важно, стоимость [строительства] объектов», – сказал замминистра.

Президент НОСТРОЙ отметил важность объединения усилий и компетенций бизнеса, власти и науки и акцентировал внимание на трех основных точках роста, которые важны для развития инноваций в строительной отрасли. Результат этого развития, подчеркнул Антон Глушков, смогут увидеть и почувствовать все граждане Российской Федерации.

Первая точка роста – это оперативная замена ушедших с российского рынка производителей стройматериалов и их высокотехнологичной продукции. НОСТРОЙ, который при поддержке Минстроя России в марте прошлого года запустил Каталог импортозамещения, в этом году модернизирует электронный ресурс и превратит его в Каталог имеющихся в стране строительных материалов и производств. Наука, власть и бизнес смогут увидеть, где и какие позиции целесообразно и перспективно усиливать и развивать.

Второй точкой развития глава НОСТРОЙ назвал развитие технологий и альтернативное использование стройматериалов. «В стране активно идет так называемая «регуляторная гильотина», связанная с переходом большого числа обязательных требований в добровольные. Чтобы научиться правильно этим пользоваться, достигать экономического эффекта и повышать качество строящихся объектов, необходимо разработать типовые проекты, которые позволят доказывать альтернативные варианты использования тех или иных строительных материалов и пользоваться добровольными требованиями», – отметил Антон Глушков.

И еще одним, крайне важным, как подчеркнул президент НОСТРОЙ, аспектом остается производительность труда. Сегодня этот вопрос стоит на стыке бизнеса, науки и современных технологий. «Я рад, что в сентябре прошлого года было принято решение о создании Строительного консорциума. Он должен объединить усилия сохранившейся строительной науки, усилия власти и бизнеса в поиске и внедрении в жизнь тех технологий, которые действительно дают экономический эффект, повышают производительность труда и качество тех объектов, которые возводятся и будут возводиться на территории Российской Федерации», – сказал Антон Глушков, пожелав участникам первого международного строительного конгресса активной работы и выработки предложений, которые затем сможет взять в работу Строительный консорциум.

Виталий Крючков напомнил, что в прошлом году НИЦ «Строительство» исполнилось 95 лет, и центр продолжает плодотворную деятельность, сохраняя лучшие традиции. Сегодня ученые ставят перед собой задачи динамичного многопланового развития, которое направлено на успешную эксплуатацию новых строительных материалов, конструкций, технологий, повышение надежности и безопасности объектов капитального строительства.

«Без инноваций невозможно повышение уровня национального экономического роста, конкурентоспособности, более высокого благосостояния населения», – отметил руководитель научно-исследовательского центра.

Конгресс продлится в течение двух дней.

Завтра, 12 апреля состоится II Научно-техническая конференция «Технологический суверенитет. Строительство и инновации», модератором которой выступит президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Ее участники обсудят вызовы современности, задачи и пути решения.

Детально ознакомиться с программой конгресса можно по ссылке:

<https://forum-cstroy.ru/>.

# 12.04.23 За-Строй. И чтобы не стать жертвой мошенников

Столичный ЦОК начал серию бесплатных семинаров и вебинаров для строительных и проектных компаний регионов России для подготовки к экзаменам по НОК

Больше всего вопросов в ходе вебинара, который состоялся на прошлой неделе в столичном офисе Бизнес-Центра «Мясницкая Плаза» на тему «Независимая оценка квалификации. Как сдать экзамен?», поступило по теме доступности НОК для строителей-производителей работ и инженеров-проектировщиков узких направлений. Участники мероприятия просили разъяснить, могут ли, например, специалисты 5-го или 6-го уровней квалификации сдать экзамен для дальнейшего включения сведений о них в Национальный реестр специалистов. Или в НРС после сдачи экзамена могут быть включены только ГИПы и ГАПы (7-й уровень квалификации).

В мероприятии приняли участие представители порядка 150-ти строительных и проектных компаний из различных регионов страны. Организаторами онлайн-семинара выступили Межотраслевая ассоциация саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия» совместно с Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки квалификации» (cok-1.ru).

Спикеры мероприятия – руководитель ЦОКа Елена Пирожкова и эксперт центра Андрей Шимараев подробно рассказали слушателям о порядке и всех этапах прохождения независимой оценки квалификации – от законодательных актов, регулирующих данный вопрос, и целесообразности прохождения НОК до самой структуры экзамена, в том числе подготовки к нему, и основных отличиях требований НОК от повышения квалификации.

От участников вебинара поступил ряд вопросов по нескольким направлениям, в том числе в части:

сроков прохождения НОК, процедуры сдачи экзамена и порядка получения свидетельства о квалификации после прохождения экзамена;

практического задания для проектировщиков и содержания портфолио;

какие способы, помимо учебных тренажёров, существуют для подготовки к экзамену;

актуальности повышения квалификации для различных специалистов.

Как рассказала Елена Пирожкова:

По итогам работы ЦОКа нам стало ясно, что строители и проектировщики плохо информированы о введённой в прошлом году независимой оценке квалификации. Поэтому нами было принято решение запустить серию бесплатных информационных мероприятий по этой теме в удобном онлайн-формате. В ходе первого вебинара поступило очень много вопросов от участников, на которые мы старались максимально подробно ответить. Отдельные вопросы вынесли на следующее мероприятие, так как они охватывали целые направления в НОК, по которым специалисты фактически не обладали сведениями.

Как добавила Елена Павловна, в ЦОКе рассчитывают, что такие мероприятия помогут специалистам в дальнейшем своевременно сдавать экзамены и подтверждать необходимый уровень компетенций для выполняемой работы, знать свои права и требования законодательства, в том числе, чтобы не стать жертвой мошенников, а также применять полученные знания в ходе подготовки к НОК в своей деятельности.

В настоящий момент осуществляется подготовка к очередному онлайн-семинару. В программу этого мероприятия также будет включён вопрос о правилах внесения специалистов различных уровней квалификации в НРС, который вызвал огромный интерес участников состоявшегося вебинара.

# 11.04.23 АНСБ. Антон Глушков обозначил ключевые направления совместной деятельности НОСТРОЙ и НОПРИЗ

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков выступил на XII Всероссийском съезде Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) 11 апреля в Москве.

Вместе с делегатами саморегулируемых организаций участие в работе Съезда, который прошел под председательством президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова, приняли представители органов исполнительной власти, научного сообщества и ведущих экспертов отрасли.

Приветствуя участников Съезда, президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что между двумя нацобъединения давно сложились рабочие взаимоотношения. Он обозначил ключевые направления деятельности, которые уже реализуются НОСТРОЙ и НОПРИЗ, а также остановился на тех задачах, что предстоит выполнить совместными усилиями в 2024-2023 годах.

«Первое – это технологии информационного моделирования (ТИМ). Но переход на них идет с большими сложностями. Не все проекты, которые торгуются в рамках государственного заказа, включают использование ТИМ. Поэтому задача двух нацобъединений – активизировать деятельность по формированию библиотеки типовой проектной документации, аннотации тех инструментов, которые позволят бизнесу ощутить результат перехода на ТИМ», – сказал Антон Глушков.

Второе, на что обратил внимание президент НОСТРОЙ – работа в рамках «регуляторной гильотины». Особое внимание спикер заострил на том, что следует активнее пользоваться теми новеллами, которые дают возможность строителям применять альтернативные методы подтверждения использования современных стройматериалов и применения инновационных технологий. «От этого зависит результат и тот ритм, который набрала стройка», – подчеркнул Антон Глушков.

Третье направление, о котором сказал глава НОСТРОЙ, касается деятельности в рамках Строительного консорциума, где приоритетной задачей является развитие инновационных научных исследований в области строительства, выработка решений и проектов исключительно отечественного производства, которые затем найдут свое применение в отрасли. «Это совместная деятельность, и без коллег из Национального объединения проектировщиков нам точно не обойтись», – резюмировал Антон Глушков.

# РАЗНОЕ

# 11.04.23 Интерфакс-недвижимость. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ вырос в четыре раза за год

Показатель объема инвестиций в российскую коммерческую недвижимость вырос в четыре раза в I квартале 2023 года по сравнению с прошлым годом, подсчитали в Nikoliers.

"Всего по итогам I квартала 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил $1 348 млн (без учета инвестиций в земельные участки), что почти в 4 раза превышает показатель I квартала 2022 г. и составляет 47% от общего объема инвестиции за весь 2022 год", — говорится в сообщении.

По данным аналитиков, большая часть заключенных сделок на $1 137 млн (или 84%) – это продажи иностранными собственниками своих активов. Общая стоимость реализованных активов иностранными инвесторами в период 2022-2023 годов составила около $2 600 млн.

По прогнозам, рынок инвестиций в коммерческую недвижимость может демонстрировать рост на протяжении всего года, в том числе за счет продолжения сделок по выходу западных компаний из своих российских активов. При этом сохраняется интерес покупателей из России к приобретению качественных активов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, однако число таких сделок к концу года может снизиться за счет ограниченного предложения таких активов.

"Инвесторы отдают приоритет недооцененным активам и тем объектам, в которых максимально сформирован стабильный денежный поток. Мы ожидаем, что инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г. — по нашим оценкам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г составит $3-3,5 млрд", — прокомментировал директор департамента рынков капитала Nikoliers Денис Платов.

# 10.04.23 За-Строй. А «СИЛА» – во взаимопомощи!

Инициатива трёхлетней давности по созданию фондов взаимопомощи может найти весьма полезное продолжение

Примером интересного подхода к решению сложных задач стала столичная Ассоциация строительных организаций в области строительства и реконструкции «Строительный инженерно-логистический альянс» (Ассоциация «СИЛА»), где был создан полезный финансовый инструмент.

Как следует из Положения о фонде взаимопомощи, он представляет собой обособленную часть средств, формируемых из регулярных поступлений членов саморегулируемой организации. Фонд создан в целях реализации основных целей деятельности СРО, установленных требованиями статьи 55.1 Градостроительного кодекса РФ.

Все участники фонда обязаны уплачивать ежемесячно по 3.000 рублей в целях формирования суммы средств, необходимых для решения задач. Взнос в фонд уплачивается за текущий месяц ежемесячно до 20 числа, член ассоциации вправе уплатить взнос ранее установленного срока. За неуплату взноса в фонд в течение трёх месяцев член СРО может быть исключён из реестра членов.

Использование средств Фонда возможно при наличии в нём 30.000.000 рублей и более. То есть, с учётом того, что в СРО «СИЛА» состоит 1.034 члена, процесс наполнения должен был занять 10 месяцев. Далее эти деньги выделяются по запросам членов СРО в форме поддержки. Соискатель должен удовлетворять ряду требований – таких, как отсутствие задолженности по выплате заработной платы и налогов, не находится в состоянии ликвидации, не иметь проблем с законом, не находиться в реестрах недобросовестных поставщиков, иметь непрерывное членство в СРО в течение двух лет. А также обеспечить исполнения обязательств члена Ассоциации по договору займа:

залог имущества стоимостью, превышающей сумму займа не менее, чем на 30%;

либо уступка права требования денежных обязательств по договорам подряда на сумму займа.

Также потребуется поручительство участников (учредителей), единоличного исполнительного органа члена Ассоциации, иных лиц. Впрочем, в документе никак не отражены принципы, на которых принимается решение о выдаче «помощи» и условия таковой выплаты. В документе не оговорены ни проценты выдачи займов, ни срок, на который они предоставляются.

Отметим, что средства фонда размещаются на отдельном банковском счёте, владельцем которого является саморегулируемая организация. А кроме того, руководство СРО оговорило возможность разместить его на депозите либо «в иных финансовых инструментах».

Стоит отметить, что в том же 2020 году в различных саморегулируемых организациях прошёл настоящий [парад создания](https://zsrf.ru/news/2020/08/24/gop-stop-vzaimopomosch) «фондов взаимопомощи», условия создания которых оказались один в один идентичными у всех организаций, вплоть до суммы взноса и целевого объёма в 30 миллионов рублей. Среди участников «флешмоба»:

Ассоциация «Объединение строительных организаций «ЭкспертСтрой» (Москва).

Ассоциация СРО «Межрегиональное объединение строительных компаний» (Санкт-Петербург).

СРО «Ассоциация строителей малого и среднего бизнеса» (Нижний Новгород).

Как показывает практика, саморегуляторы, создавшие такие фонды, фактически используют их не для вывода средств через приближённых к правлению членов (как опасалось сообщество), а для решения проблем с теми же Фондами капитального ремонта. Свободные средства, аккумулированные в фонде взаимопомощи, позволяют решать вопрос с ФКРами, не доводя дело до суда и не затрагивая деньги компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. К слову, у СРО «СИЛА» по сей день нет ни одного судебного дела по линии того же «злого» столичного Фонда капремонта, с представителями которого саморегуляторы договариваются ещё «на этом берегу», закрывая «косяки» за нерадивых подрядчиков из средств фонда взаимопомощи и таким образом оберегая КФ ОДО от распечатывания.

Неслучайно о планах создать фонд взаимопомощи заявили недавно и в Межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций «Синергия».

# 10.04.23 АНСБ. Застройщики продают жилье с 90%-100% «плюсом» к полной стоимости строительства

Союз инженеров-сметчиков на своем сайте опубликовал официальную Справку о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на АПРЕЛЬ 2023 года.

Союз инженеров-сметчиков выпускает аналогичные ежемесячные справки с 2003 года. Справка включает в себя следующие показатели по регионам:

*- Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 кв. м  общей площади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)*

*- Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 кв. м общей площади квартир домов массового спроса*

*- Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 кв. м общей площади квартир жилых зданий*

Сегодня данный документ особенно интересно изучать на фоне жалоб застройщиков о падении спроса на первичное жилье и о возможных прогнозах снижения цен на строящиеся квартиры. Застройщики пытаются убедить власть и покупателей, что такое снижение может привести к разорению компаний. И нужно сказать, что для большинства регионов это утверждение правильно, поскольку там жилье продается с очень небольшой прибылью, а где-то и уходит в «минус» относительно себестоимости.

Однако есть «великолепная восьмерка» регионов, где цена превышает себестоимость на 50-80%, а иногда и больше. И это те самые регионы, в которых строится около половины всего жилья в России. Рейтинг «жадности» застройщиков распределился следующим образом:

 - **Республика Татарстан** –  при полной стоимости строительства  82 т. р. за кв. м, стоимость новостройки составляет 165 т. р., то есть **+ 101%**

- **Приморский край** – полная стоимость 100 т. р./кв. м, стоимость – 195 т. р./кв. м, то есть, **+95%**

- **Сахалинская область** – полная стоимость 97 т. р./кв. м, цена новостройки – 170 т. р./кв. м, то есть **+ 74%.**

- **Ленинградская область** – полная стоимость 76 т. р./кв. м, стоимость – 134 т. р./кв. м, то есть, +76%

- **Санкт-Петербург** – полная стоимость 128 т. р./кв. м, стоимость новостройки – 220 т. р./кв. м, то есть **+70%**

- **Москва -**полная стоимость 138 т. р./кв. м, стоимость новостроек 228, 5 т. р./кв. м,  то есть **+63%**

- **Нижегородская область** – полная стоимость 84 т. р./кв. м, стоимость новостройки – 133 т. р./кв. м, то есть **+ 58%**

- **Краснодарский край**– полная стоимость 68 т. р./кв. м, стоимость новостройки -  103 т. р./кв. м, то есть **+ 51%.**

Полностью Справка доступна по ссылке:

[/files/ck/1681139270\_1004\_Spravka\_o\_stoimosti\_zhilya.pdf](http://ancb.ru/files/ck/1681139270_1004_Spravka_o_stoimosti_zhilya.pdf)

# 12.04.24 СГ. Российские ученые провели масштабный анализ причин обрушения зданий в Турции после землетрясения

Ученые России с участием специалистов Казахстана провели масштабное исследование, которое позволило определить комплекс причин массовых обрушений зданий в Турции после землетрясения 6 февраля 2023 года. Итогами на совместном вебинаре с Международным форумом и выставкой 100+ TechnoBuild поделился к.т.н., руководитель Департамента комплексной градостроительной безопасности ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России», председатель совета Eurasian SEISMO Association Рустам Акбиев.

По его словам, авторы выполнили значительный объем экспертно-аналитических исследований, проанализировали механизм возникновения и модели серии землетрясений, сейсмотектоническую обстановку в регионе до и после, а также последствия крупнейших землетрясений в новейшей истории Турции.

Так, строительный кодекс в Турции появился впервые после землетрясения в Эрзинджане (1939), а в 1999 году был серьезно переработан после Измитского землетрясения. Тогда было разрушено или сильно повреждено от 50-70% строений. После этого снова последовала значительная доработка норм (последние изменения в 2020 году) и принятие Национальной стратегии с планом действий для смягчения последствий землетрясений (2012-2023). Однако опыт показал, что ее положения в части существующей застройки не всегда добросовестно соблюдались. Однако труды все же не были напрасными – большая часть разрушенных в 2023 году зданий были построены по старым нормам.

«Масштаб и характер разрушений, причины их происхождения в целом являются типичными для аналогичных событий, – говорится в докладе. – Они обусловлены недооценкой специфики сейсмической активности и опасности региона; недостатками, несовершенством и нарушением норм по сейсмостойкому строительству; необоснованной экономией материалов, низким качеством строительства; отсутствием необходимой ответственности участников градостроительной деятельности; отсутствием контроля за состоянием зданий при эксплуатации. Все это при турецком землетрясении проявилось в наиболее неблагоприятной форме».

Большую роль сыграло то, что строители в Турции часто не соблюдают требования по регулярности строений в плане и по высоте, что в реальной жизни усугубилось необоснованными перестройками/перепланировками.

Значительное число разрушенных зданий было возведено в построечных условиях монолитными по безригельной конструктивной схеме, в том числе многие из них с «гибкими нижними этажами», с перекрытиями минимальной толщины и недостаточным армированием, которые в связи с отсутствием необходимого числа вертикальных диафрагм (стен и связей) не могли обеспечить пространственный характер работы сооружений и их требуемую сейсмостойкость.

Не был учтен мировой опыт по анализу последствий сильных и разрушительных землетрясений, который показывает, что на слабых грунтах следует возводить здания с жесткой конструктивной системой, а на жестких грунтах – гибкой.

В регулирующих и нормативных документах Турции не учитывалась возможность повышения сейсмических воздействий, их характер (значительная вертикальная составляющая, высокочастотный спектр типа «удара») на площадках строительства, территориях близлежащих городов и населенных пунктов к очаговым зонам.

Важным фактором увеличения масштаба разрушений в эпицентральной зоне (до 50 км от очага) во время турецкого землетрясения стала повторность сейсмических толчков, приведших к разрушениям «малоцикловой усталости» и работой элементов конструктивных систем в области, которая не учитывается нормами ни в одной стране, включая Турцию.

С докладом, содержащим обоснование и выводы по результатам исследования, можно ознакомиться на канале 100+ TechnoBuild в YouTube. Кроме того, тему сейсмостойкости зданий будут обсуждать на 100+ в Екатеринбурге с 3 по 6 октября.

# 12.04.23 Коммерсантъ. Излишки строительства

«На рынке недвижимости начинают возникать и определенные дисбалансы: происходит так называемое затоваривание»,— заявил 11 апреля Владимир Путин.

Возникшие риски, по мнению президента, нужно снижать, поддержав, в частности, спрос на жилье, который из-за кризиса почти год не может восстановиться. По подсчетам Dataflat.ru, в Москве и Подмосковье в марте заключено сделок меньше на 34% год к году, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области — на 50%.

Этот спад настиг рынок сразу после длительного периода его стимулирования через льготные ипотечные программы и обернулся для застройщиков ростом доли нереализованного предложения. По данным единой информсистемы «Наш.Дом.РФ», в Москве нераспроданными остаются 44% от текущего объема строительства, в апреле прошлого года показатель оценивался в 34%. В ЦИАНе отмечают, что застройщики не могут продать 11,8 млн кв. м жилья и для реализации всего этого объема может потребоваться больше трех лет. Но при том условии, что на рынок не будет выходить нового предложения.

Затянувшееся снижение рыночного спроса — не единственная проблема застройщиков. В поддержке рынка постепенно ослабевает роль и существующих социальных программ. Так, согласно оценкам Росстата, по итогам прошлого года на улучшение жилищных условий по стране средства маткапитала направили 49,7% от общего числа россиян, пожелавших распорядиться этими деньгами. Относительно 2021 года показатель сократился сразу на 8,2 процентного пункта. В Москве речь идет о падении на 9,4 процентного пункта, до 24,1%.

Ничего удивительного в такой динамике нет: средняя стоимость жилья на первичном рынке Москвы в марте, по данным «Циан.Аналитики», составила 316,1 тыс. руб. за 1 кв. м. Маткапитала на первого ребенка (587 тыс. руб.) хватит на покупку 1,86 кв. м. Так что актуальным этот механизм остается лишь в регионах с невысокой рыночной стоимостью жилья, которые традиционно находятся за периметром интереса системных застройщиков.

Конфигурация на рынке жилищного строительства в итоге оказалась непростой. Потенциал самых очевидных мер поддержки, например, резкого снижения ипотечных ставок, уже исчерпал себя в период пандемии, закончившись скачком цен, роль социальных выплат снижается, а темпы строительства и продаж надо поддерживать. Самым банальным методом поддержки здесь может стать выкуп нереализованного жилья для программ реновации, обновления и расселения жилого фонда. Но вот устроит ли застройщиков цена и смогут ли власти переварить существующие на рынке излишки — большой вопрос.

Александра Мерцалова

# 12.04.23 НОСТРОЙ Новости. Два новых участника присоединились к Строительному консорциуму

Торжественная церемония подписания соглашения о присоединении к Консорциуму по выработке технической и инновационной политики в области строительства состоялась 12 апреля 2023 года на полях I Международного строительного конгресса «Наука. Инновации. Цели. Строительство». Подписи под документом поставили: от лица Строительного консорциума руководитель базовой организации консорциума - Национального объединения строителей президент НОСТРОЙ Антон Глушков, и.о. генерального директора ГБУ «Агентство инноваций Москвы» Мария Богомолова, мэр города Иннополис Руслан Шагалеев.

Стороны договорились о взаимодействии и консолидации усилий для координации и повышения эффективности научных исследований и экспериментальных разработок, развития научного и технологического потенциала строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

«Подписанный документ имеет стратегическое значение для всех сторон. Перед участниками консорциума, включая вновь присоединившихся, он открывает новые возможности для практической апробации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, которые будут способствовать технологическому развитию стройотрасли. За счет увеличения количества участников, обладающих уникальными компетенциями, расширяется и банк инновационных решений в строительстве. Такой подход позволит оптимизировать финансирование самих проектов, внедрение новых материалов и технологий, призванных повысить безопасность и надежность будущих зданий и сооружений, а также сократить издержки в инвестиционно-строительном цикле», – заявил президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

«Для нас вступление в консорциум – это серьезный шаг для внедрения в строительную отрасль страны инновационных стартапов, которые поддерживает Агентство инноваций Москвы. Благодаря этому бизнес получит доступ к самым передовым российским разработкам в области строительства и сможет реализовать их непосредственно на объектах. Это позволит повысить эффективность строительно-инвестиционного цикла и вывести производственный процесс на принципиально новый уровень», – сказала и.о. генерального директора Агентства инноваций Москвы Мария Богомолова.

«Присоединение к консорциуму – новые возможности для обмена опытом, разработки технологических решений и быстрого внедрения технологий. Иннополис открыт к инновациям и готов выступать экспериментальной площадкой для тестирования новых разработок в строительной отрасли. У нас есть несколько проектов в стадии реализации, например, в сфере 3D-печати и строительства домов по новым технологиям» – отметил мэр города Иннополис Руслан Шагалеев.

Напомним, что Строительный консорциум создан 23 декабря 2023 года и в настоящий момент объединяет свыше 20 организаций и учреждений. Взаимодействие участников созданного объединения для эффективного управления инновационным и научным проектированием позволит выстроить полный цикл взаимодействия –от возникновения и отбора идеи до ее массового практического внедрения в отрасль.

# 12.04.23 СГ. Покупатели назвали пять требований к безопасности жилья бизнес-класса

Покупатели называют безопасность одним из основных критериев при выборе жилого комплекса, однако требования к этому вопросу у них растут по мере повышения ценовой шкалы. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании «Риверхаус», добавив, что если в жилом комплексе стандарт - класса будущих жильцов полностью устраивает установленное застройщиком видеонаблюдение, то в комплексе бизнес-класса ожидания покупателей выходят далеко за рамки этого.

В результате опроса компания выяснила, что у покупателей жилья бизнес-класса есть пять требований к безопасности.

Первое — это наличие охраны и оборудованного центрального пункта видеонаблюдения, куда будет поступать информация из установленных в комплексе камер в режиме «онлайн».

Второе - бесконтактный доступ в жилую часть дома. Большинство покупателей устраивает вход в подъезд по электронным идентификаторам – магнитным картам. Но примерно 10% будущих жильцов хотели бы, чтобы вход был оснащен системой распознавания лиц, аргументируя это тем, что такие системы гораздо надежнее и нет необходимости носить с собой магнитные карты.

Третье - огороженная территория с видеонаблюдением по периметру, включая подземный паркинг. При этом доступ в частный двор должен быть организован по аналогии с подъездами: по уникальным магнитным картам, которые жильцы получат при заселении. Это обеспечит безопасный отдых и активный досуг всем жителям дома.

Четвертое – круглосуточный консьерж-сервис. Такая услуга включает поддержку и помощь жителям дома в решении различных вопросов. Консьерж при возникновении нештатных ситуаций также оповещает о них охрану.

Пятое – желательно, чтобы доступ в коммерческие помещения был организован с фасадной части дома. Таким образом, целевая аудитория бизнеса не ограничивается только жителями ЖК, но сохраняется приватность внутреннего двора.

«Требования к безопасности в жилых комплексах бизнес-класса постоянно растут. Но появляются и новые технологии, как цифровизация, «умные» системы безопасности. В комплексы добавляют цифровые системы бесконтактного доступа в жилую часть дома и в приватный двор, разрабатывают мобильное приложение СКУД, с помощью которого житель сможет впускать/выпускать гостей во двор, в подъезд и паркинг, просматривать запись видео с домофона подъезда, оплачивать коммунальные услуги, задавать вопросы управляющей компании, пользоваться услугами консьерж-сервиса и многое другое», - прокомментировал коммерческий директор компании «Риверхаус» Алексей Шаров.

# 14.04.23 За-Строй. Они дешевеют, но всё менее заметно

Цены на стройматериалы в России снизились в марте этого года всего на 0,04% и то в среднем. Отдельные востребованные позиции продолжают дорожать…

Федеральная служба государственной статистики проинформировала о том, что цены на строительные материалы в России в среднем снизились в марте 2023-го на 0,04%.

Так, доски обрезные стали дешевле на 1,1%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 0,8%, рубероид, линолеум – на 0,4%.

Одновременно с этим, по данным Росстата, выросли цены на металлочерепицу (+1,5%), цемент тарированный, плитки керамические, облицовочные для внутренних работ (+0,5%), гипсокартон, обои виниловые (+0,3%).

С начала года, как подсчитали в ведомстве, стоимость стройматериалов в стране снизилась на 0,8%. По сравнению с мартом 2022-го, произошло падение на 7,8%.

# 14.04.23 За-Строй. На отметке нулевого объёма

Попытки рулить рыночной стихией, используя административные методы, могут привести разве что к появлению новых городов-призраков…

Российские власти, наконец-то, разглядели очевидную вещь – всё жилищное строительство в стране происходит исключительно в городах-миллионниках и областных центрах. В небольших городках доживают свой век советские многоквартирные домишки, а жилищную проблему местные жители решают, либо строя сами себе частные дома, либо перебираясь в места посытнее. Что и понятно. Строительным холдингам нет никакого интереса заходить в райцентры с абсолютно неплатёжеспособным населением и копеечной ценой квадратного метра.

Ситуация такая стабильно наблюдается с распада СССР, однако почему-то спохватилось руководство только сейчас. И вот уже Минстрой России с важным видом выражает свою озабоченность. Так, на XXIV Ясинской международной научной конференции министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин констатировал:

Более 600 городов в нашей стране из 1.117-ти имеют практически нулевой объём ввода жилья. Это очень серьёзная проблема, там жильё тоже нужно.

Ирек Энварович добавил, что в этих городах не работают никакие из имеющихся финансовых инструментов, стимулирующих приобретение жилья. По его словам, необходимо продумать работающие меры. Дескать, если этого не сделать, то через какое-то время города будут просто потеряны. После чего министр обратился к застройщикам и предложил снизить цену для стимулирования спроса. Мол, всего-то немножко скидочку сделать с учётом территории. Чтобы продавалось.

Впрочем, минстроевские озабоченности возникли не сами по себе, а после того, как о дисбалансе на рынке жилья сказал Президент России Владимир Путин. Глава государства отметил, что из-за избытка предложения на рынке новостроек в стране может начать снижаться объём ввода жилья:

На рынке недвижимости начинают возникать и определённые дисбалансы, происходит так называемое затоваривание, что в дальнейшем может привести к сокращению стройки. Нужно, конечно, эти риски снижать.

Призывы высокопоставленных чиновников к бизнесу снижать цены и начинать застраивать периферию, выглядят, мягко говоря, немного наивно. Несколько десятилетий государство последовательно проводило политику, которая была сформулирована ещё почившим в бозе Министерством регионального развития РФ, то есть, формировало высокий уровень жизни в полутора десятках мегаполисов, где развивались технологические кластеры, инфраструктура, социальная сфера. Остальные бескрайние просторы страны в лучше случае становились вотчиной агрохолдингов, использовавших труд мигрантов и широкую автоматизацию. То бишь, тоже не нуждались в плотной населённости.

В итоге получили то, что получили. Крупные агломерации действуют как гигантский пылесос, вытягивая людские ресурсы из окружающих регионов. Все более-менее грамотные и социально активные люди из российской глубинки, понимая, что перспектив на малой родине у них практически нет, стараются любой ценой перебраться в крупные города. Либо, как минимум, обеспечить такой переезд своим детям. В нынешних российских условиях это объективный экономический процесс, который не удастся переломить призывами и бодрыми речовками.

И даже если предположить, что путём обременений или экономических стимулов застройщиков обяжут кое-что строить в российских райцентрах и малых городках, то перспективы такого строительства также невелики. Люди селятся не там, где есть много свободных квартир, а там, где есть работа и социальная инфраструктура.

Если вспоминать советский опыт, то тогдашние программы комплексного освоения территорий были по-настоящему комплексные. Они подразумевали не просто выделение земельных участков и подвод коммуникаций, а предполагали создание полноценной жизнеспособной среды. В планах увязывалось строительство промышленных объектов, которые дадут рабочие места, к ним привязывались жилые микрорайоны, социальные объекты – школы, детские сады, больницы, дома культуры, спортивные объекты. К этим решениям привязывались транспортные схемы и озеленение территорий. Поэтому человек, заселяясь в таком месте, уже примерно предполагал, где он будет работать, где лечится, куда пойдут в детсад и школу его дети, и где он сам станет отдыхать на лавочке в старости.

Сегодня нам пока далеко до такого уровня стратегического планирования, даже в масштабах отдельных населённых пунктов. А попытки рулить рыночной стихией, используя административные методы, могут привести разве что к появлению новых городов-призраков, вроде тех, которые так успешно строят у себя китайские товарищи.

*Наша справка*

*По оценке Росстата, в 2022 году в России установлен рекорд по вводу жилья – построено 102,7 миллиона квадратных метров (из них 57,2 миллиона – населением в сегменте ИЖС). К 2021-му оба показателя существенно выросли – на 11% и на 16,5%, соответственно. Общий объём ввода – абсолютный максимум за всю историю, предыдущий рекорд был зафиксирован в 2021 году и составил 92,6 миллиона «квадратов».*

*При этом объёмы нераспроданного жилья в России, по оценкам госкорпорации «Дом.РФ», оцениваются порядка 70%. Так, сейчас в стране строят 98 миллионов квадратных метров, из этого объёма продано только 29 миллионов «квадратов». С учётом того объёма, который застройщики пока придерживают, площадь нераспроданного жилья составляет, таким образом, около 69-ти миллионов квадратных метров.*

# 14.04.23 ЕРЗ. Эксперты: Москва на 13-м месте среди российских мегаполисов по росту предложения в новостройках

Самый большой рост предложения жилья с марта 2022 года в новостройках российских городов-миллионников отмечен в Омске, Воронеже и Екатеринбурге, [отмечает](https://realty.rbc.ru/news/64300dca9a79473f2c291fa5?from=newsfeed) РБК со ссылкой на экспертов компании [«Этажи»](https://msk.etagi.com/).

Москва в этом рейтинге заняла лишь 13-е место из 16.

Омск стал первым среди городов-миллионников по темпам годового роста предложения на рынке новостроек (+87,6%, до 1,74 тыс. лотов).

На втором месте — Воронеж (+83,9% до 5,79 тыс. лотов) за год.

Третье место по росту количества предложений с марта прошлого года занимает Екатеринбург (+ 58,7% до 15,75 тыс. лотов). Четвертой в рейтинге оказалась Казань (+58,3%, до 9,7 тыс. лотов), пятым — Челябинск (+55,1%, до 4,2 тыс. лотов).

Годовой рост предложения по Москве — 30,7%, до 57,2 тыс. лотов.

**Динамика предложения первичного жилья в городах-миллионниках**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Город** | **Предложение в марте 2022 года** | **Предложение в марте 2023 года** | **Динамика** |
| Омск | 930 | 1 745 | +87,6% |
| Воронеж | 3 152 | 5 797 | +83,9% |
| Екатеринбург | 9 927 | 15 756 | +58,7% |
| Казань | 6 128 | 9 701 | +58,3% |
| Челябинск | 2 708 | 4 200 | +55,1% |
| Новосибирск | 7 984 | 11 525 | +44,4% |
| Красноярск | 4 511 | 6 463 | +43,3% |
| Пермь | 3 714 | 5 108 | +37,5% |
| Краснодар | 29 978 | 40 610 | +35,5% |
| Ростов-на-Дону | 10 510 | 13 981 | +33% |
| Нижний Новгород | 3 378 | 4 476 | +32,5% |
| Волгоград | 2 672 | 3 524 | +31,9% |
| Москва | 43 798 | 57 249 | +30,7% |
| Санкт-Петербург | 31 997 | 40 272 | +26,2% |
| Самара | 3 811 | 4 389 | +15,2% |
| Уфа | 5 784 | 6 559 | +13,4% |

*Источник: Этажи*

Как отметил директор по продажам компании «Этажи» **Сергей Зайцев**, объем предложения на первичном рынке городов-миллионников снижался в течение года только в июле 2022-го и январе 2023-го.

«В обоих случаях снижение не превысило 1,5%, — [уточнил](https://realty.rbc.ru/news/64300dca9a79473f2c291fa5?from=newsfeed) эксперт. — Максимальная же динамика прироста объема предложения наблюдалась с апреля по июнь прошлого года, когда количество выставленных на продажу квартир в новостройках России росло ежемесячно на 6%—8%».

Аналитики компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) подсчитали, что в декабре 2022 года рекордное число квартир и апартаментов было выставлено на продажу на рынке новостроек Москвы (52,3 тыс. лотов в «старых» границах Москвы и 18,09 тыс. лотов в Новой Москве).

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 10.04.23 За-Строй. Аванс взяли другие, а возвращать вам

Неприятный звоночек для российских саморегуляторов прозвучал из Петрозаводска – неотработанный подрядчиком аванс, оказывается, можно взыскивать со СРО

Тревожные новости для саморегуляторов и их компфондов приходят к нам из столицы Карелии. Арбитражный суд Северо-Западного округа, рассмотрев кассационную жалобу по делу № А26-5551/2022, пришёл к выводу, что саморегулируемая организация должна платить из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств по авансу своих членов. Решения двух судов предыдущих инстанций, которые придерживались противоположного мнения, кассация отменила и отправила дело на повторное рассмотрение в Арбитражный суд Республики Карелия.

Истцом выступило Казённое учреждение «Управление капитального строительства Республики Карелия», а ответчиком – Ассоциация СРО «Объединение строителей Карелии». В качестве третьей стороны к участию в судебных слушаниях привлечено Национальное объединение строителей.

Госзаказчик взыскивал с саморегулируемой организации 729,77 тысячи рублей, в том числе 690,29 тысячи – неосновательного обогащения и 39,47 рубля – процентов за пользование чужими денежными средства. Предыстория вопроса такова. 20 ноября 2018 года петрозаводская компания «ПроектКомСтрой» и заказчик заключили контракт на строительство очистных канализационных сооружений в посёлке Ладва Прионежского района. Подрядчики получили аванс, однако ничего не сделали, сроки сорвали и тогда УКС отказалось от исполнения контракта, истребовав сумму неотработанного аванса через суд.

От строительной компании УКС ничего не смогло получить по вполне понятной причине. В 2021 году основной кредитор компании АО «СМП Банк» подал иск о банкротстве, и 7 июля того же года соответствующее решение было принято определением Арбитражного суда Республики Карелия. В отношении фирмы была введена процедура наблюдения и назначен временный управляющий. А уже 12 января 2022 года последовало новое определение арбитража о прекращении дела о банкротстве ООО «ПроектКомСтрой», в связи с отсутствием у должника средств, достаточных для проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. На этом коммерческая деятельность строительной компании прекратилась, а заказчик решил обратить взыскание в порядке солидарной ответственности к СРО.

Саморегулируемая организация платить отказалась, мотивируя это тем, что компенсация аванса не является гарантийным случаем. Ту же позицию поддержали суды первой и второй инстанции, указав на невозможности субсидиарной ответственности СРО за неисполнение подрядчиком по контракту обязательства по возврату неотработанного аванса:

В силу того, что такое обязательство вытекает из неосновательного обогащения вследствие расторжения контракта, тогда как статья 60.1 ГрК РФ предусматривает возможность возложения субсидиарной ответственности на саморегулируемую организацию только за неисполнение договорного обязательства подрядчика.

Однако региональное ведомством проявило настойчивость и добилось иного решения в порядке кассации. В частности, суд указал, что, в силу норм Гражданского кодекса РФ, подрядчик не вправе удерживать неотработанный аванс, если к моменту прекращения договора им не предоставлено заказчику встречное исполнение обязательства по выполнению работ, равное по стоимости перечисленному авансу.

Что же касается привлечения СРО к субсидиарной ответственности, то суд сослался на разъяснения, изложенные в следующих документах:

пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2000 года № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении»;

пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 июня 2014 года № 35 «О последствиях расторжения договора»;

пункте 55 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Было отмечено, что нормы о неосновательном обогащении применяются в случае нарушения эквивалентности встречных предоставлений постольку, поскольку законом не предусмотрены специальные правила для данного вида договоров.

Нормами Гражданского кодекса РФ о подряде и Федерального закона № 44-ФЗ не установлено такое последствие прекращения договора подряда, как возврат неотработанного аванса, однако право заказчика на возврат ранее перечисленной подрядчику предварительной оплаты полностью или в соответствующей части (неотработанный аванс) вытекает из недопустимости нарушения эквивалентности встречных предоставлений при определении имущественных последствий прекращения договора (пункт 3 статьи 1103 ГК РФ).

Толковании статьи 1103 ГК РФ и пункта 2 Обзора № 49 закрепляет субсидиарное применение правил о неосновательном обогащении к требованиям о возмещении вреда, в том числе причинённого недобросовестным поведением обогатившегося лица, предоставляет истцу возможность предъявления в таких ситуациях, в том числе, кондикционных требований в качестве основных. Конкуренция деликтного и кондикционного обязательства предоставляет судам возможности корректировки при вынесении решений (пункт 9 постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)

В соответствии с пунктом 4 статьи 1103 ГК РФ, требования о возврате неосновательного обогащения подлежат применению к требованию о возмещении вреда, в том числе, причинённого недобросовестным поведением обогатившегося лица. По смыслу данной статьи нормы о неосновательном обогащении применяются субсидиарно к требованию о возмещении вреда, в том числе, причинённого недобросовестным поведением обогатившегося лица (деликтному требованию).

Итогом всех этих рассуждений стал следующий вывод:

Возврат неотработанного аванса является следствием неисполнения подрядчиком обязательств по контракту, а нормы о неосновательном обогащении применяются к отношениям по возврату аванса как общие нормы вследствие отсутствия прямого регулирования специальными нормами о подряде, не меняя источник возникновения данного обязательства – договор подряда.

Таким образом, в случае авансирования и невыполнения работ, как указал суд, требования договора также нарушены, а значит, СРО обязана компенсировать их из предназначенного для этих целей компфонда ОДО. Дальнейшее разбирательство будет проходить уже в ходе повторных слушаний в Арбитражном суде Республики Карелия. Разумеется, при учёте всех высказанных вышестоящей инстанции аргументов.

С бытовой точки зрения, такое решение выглядит вполне закономерным. Для заказчика если подрядчик взял деньги и не сделал работу, нет особой разницы, начал он что-то делать или сразу же скрылся с ними в неизвестном направлении. В любом случае денег нет, и объект не построен. А обоснованное там обогащение или необоснованное – от этой юридической казуистики никому не легче. Тем не менее, для СРО звоночек, разумеется, неприятный, поскольку ранее суды обычно в таких случаях становились на сторону саморегуляторов.

Региональная карельская СРО вообще ведёт довольно активную судебную деятельность, то и дело противостоя своим членам в зале суда. Так, например, в апреле сего года Ассоциация «Объединение строителей Карелии» проиграла суд с ООО «Монолит», которое в 2014 году вступила в ряды СРО, однако, спустя два месяца, покинула саморегулируемую организацию в добровольном порядке. Невзирая на все потуги корпоративных юристов, денежки пришлось вернуть, согласно пункту 1 части 5 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

А вот суд с другим членом СРО – ООО «Электродеталь» по почти аналогичному делу окончился в пользу саморегуляторов. Причиной стало то, что подрядчик подал заявление после 1 июля 2021 года, пропустив допустимые сроки.

Также отметим, что Управление капитального строительства Республики Карелия, судя по всему, решило в полной мере воспользоваться возможностями системы строительного саморегулирования и помочь российским СРО активнее задействовать компенсационные фонды. В настоящее время в картотеке арбитражных дел числится, как минимум пять судебных исков со стороны УКС. Ответчиками выступают различные саморегулируемые организации и Национальное объединение строителей.

# 07.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин принял участие в коллегии Росреестра

В Центральном аппарате Росреестра состоялась итоговая коллегия. С приветственным словом выступил курирующий деятельность ведомства Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Росреестр хорошо справляется с поставленными задачами. За прошедший год был сделан прорыв в работе, который стал возможен благодаря системному подходу, – заявил он. – Сегодня важно продолжать находить и вовлекать в оборот неиспользуемые земельные ресурсы и имущество с целью дальнейшей их капитализации и развития экономики.

В 2022 году было выявлено и предложено в оборот регионов для строительства 100 тыс. га неиспользуемой земли. Теперь задача не только вовлекать в оборот выявленное имущество и земли, но и следить за их использованием по назначению. Создание геодезической и картографической основы – важнейший элемент нашей работы, мы не можем работать без нормальных карт».

Вице-премьер также отметил высокие показатели Росреестра в области цифровизации, которых удалось достичь совместно с Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций, а также работу ведомства в новых регионах. «Прошу держать на особом контроле вопросы развития новых субъектов – здесь Росреестру отводится большая роль. Один из важных блоков программы социально-экономического развития, которая сейчас рассматривается Президентом, – это работа Росреестра», – сказал Марат Хуснуллин.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский, отчитываясь о результатах работы за 2022 год, заявил, что ведомство оказало около 300 млн государственных услуг с повышением качества и в удобном для заявителей электронном формате. «Конечно, одна из ключевых задач прошлого года, поставленных Президентом и Правительством, это организация работы на территории четырёх новых субъектов Российской Федерации. С января 2023 года на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей работают наши территориальные органы и филиалы ППК “Роскадастр”.

Обеспечено более 7,2 тыс. регистрационных действий, – сообщил глава службы. – Сроки государственной регистрации прав сократились почти в три раза, а кадастрового учёта – в два. Доля электронных услуг по кадастровому учёту и регистрации прав увеличилась на 34%. Наиболее стремительный рост за прошлую трёхлетку – в девять раз – показала электронная ипотека». В своём выступлении он напомнил, что основа работы службы – интересы граждан. Поэтому Росреестр системно повышает качество своих услуг.

Так, по большинству оказываемых в сфере саморегулируемых организаций услуг перечень предоставляемых заявителем документов сократился в прошлом году на 39%. Существенно быстрее (почти в три раза) теперь заявители встают на кадастровый учёт – в среднем за два дня. Одновременно количество приостановлений по бытовой недвижимости практически сведено к нулю. На сегодняшний день дистанционно на Едином портале государственных услуг граждане могут получить решение по 12 из 17 вопросов в сфере недвижимости. «Впервые в истории ведомства в прошлом году все массовые социально значимые услуги выведены на Единый портал государственных услуг. Благодаря проекту “Стоп-бумага” на два дня сокращены сроки при обращении через МФЦ, экономия бюджетных средств около 700 млн рублей в год и теперь ежегодно не образуется почти четыре футбольных поля бумажных архивов», – сообщил Олег Скуфинский.

Отдельный блок итоговой коллегии был посвящён законотворческой работе Росреестра. В прошлом году при участии службы было принято 16 федеральных законов. В частности, была усилена защита персональных данных, установлена возможность проводить электронное голосование для садоводов. Кроме того, в 2022 году в целях оптимизации деятельности подведомственных учреждений и акционерных обществ вместо четырёх была создана одна организация – ППК «Роскадастр». Компания станет предприятием полного цикла в сфере земли и недвижимости.

В текущем году в работе уже находится 16 законодательных инициатив Росреестра. Например, готовятся изменения в закон о геодезии и картографии в части использования отечественных технологий, а также пакет мер, которые позволят создать полный и точный реестр недвижимости, повысить эффективность использования земли и обеспечить полный переход на электронное взаимодействие с юридическими лицами с 2024 года.

Отчётный год стал началом реализации Росреестром государственной программы «Национальная система пространственных данных». По её итогам будет создана мультимасштабная карта страны с актуальными пространственными данными. Сервисы единой цифровой платформы отрабатываются в четырёх регионах: Краснодарском и Пермском краях, Иркутской области и в Республике Татарстан. Закрывая заседание, глава Росреестра отметил, что в 2023 году перед ведомством поставлены масштабные, большие цели и задачи.

«Нас ждёт продолжение реализации государственной программы “Национальная система пространственных данных”, модернизация ФГИС и разработка новой версии государственной информсистемы. В этом году будем вести работу по обеспечению деятельности в новых регионах Российской Федерации. Также будет завершена интеграция АО “Роскартография” с дочерними организациями в ППК “Роскадастр”.

Кроме того, мы проведём единый цикл государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, а также продолжим оптимизацию надзора», – сказал Олег Скуфинский.

На коллегии также выступили представители министерств строительства и цифрового развития, Государственной Думы, Совета Федерации, Счётной палаты, Правительства России и Правительства Москвы. Они поделились позитивным опытом сотрудничества.

«Инициативы, которые сегодня реализуются Правительством России, в том числе инициатива “Мой частный дом”, напрямую зависят от слаженной совместной работы Минстроя России, регионов и, конечно, Росреестра, – заявил Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ирек Файзуллин. – Нанесение информации о земельных участках на единую электронную картографическую основу – ключевая составляющая для формирования объёмов строительства в секторе ИЖС.

Кроме того, сокращение инвестиционно-строительного цикла невозможно ускорить без качественной работы всех процедур, начиная с выбора земельного участка. И здесь создание цифровых сервисов, в том числе суперсервисов в области строительства, – веление времени и задача, в решении которой мы тоже плотно сотрудничаем с Росреестром».

Кроме того, в мероприятии приняли участие коллеги Росреестра из территориальных образований, дочерних предприятий, ППК «Роскадастр» и её филиалов.

# 10.04.23 ИА Строительство. Цифровизация: бег вперед или топтание на месте?

*Нередко случается, что новые технологии сначала сильно обнадеживают людей, а затем не менее сильно разочаровывают.*

Слово «цифровизация» стало одним из самых модных, часто произносимых. Но что за ним стоит? Многие на этот, казалось бы, простой вопрос затруднились бы вразумительно ответить. И неудивительно, ведь идет постоянное и стремительное развитие данной сферы, освоение ею все новых территорий. Но как в связи с этим меняется отечественное экономическое пространство? Все ли идет в правильном направлении? Дают ли адекватные результаты затраченные усилия и вложенные деньги? Мы задали эти вопросы одному из самых компетентных специалистов в области компьютерных технологий, исполнительному директору компании «СиСофт Разработка» (входит в ГК «СиСофт») **Михаилу Бочарову.**

*– Михаил Евгеньевич, любознательному читателю интересно будет выяснить, какая страна и в каких отраслях экономики первая в мире начала применять цифровые технологии?*

– Считается, что цифровые технологии начали применять, когда появились первые компьютеры. На заре цифровизации было несколько различных направлений для цифровой обработки данных, например, в 50-х годах прошлого века в Советском Союзе существовало много разработок и в МГУ, и в Казанском университете по троичной системе. У этой системы были неоспоримые преимущества, хотя в результате победила двоичная, и теперь мы знаем только «0» и «1» как основу цифровых технологий.

Если говорить о цифровых технологиях, в качестве BIM-технологий сейчас применяются два варианта, имеющие общую историю. Те люди, у которых солнце встает на западе, считают, что все связано либо с Великобританией, либо с США. Но начало было положено еще в Советском Союзе, где еще в 60–80-е годы трехмерные геоинформационные технологии, направленные на разработку месторождений рудных и нерудных материалов, финансировались государством.

*– В России с ее огромными территориями и всегдашнем «авось» без этого работали и все было нормально. С чего начиналось применение «цифры»? Просто покупали зарубежное программное обеспечение, не задумываясь о том, что совсем не помешает иметь собственное ПО?*

**–**У нас и в СССР, и в современной России было достаточно много собственных разработок в цифровой отрасли, охватывающих процессы: организационные, технические или финансовые. Но не без влияния «западных партнеров» мы вынуждены были уйти на второй план и начать закупки зарубежного ПО, забыв про собственные успехи.

*– Что значит «не без влияния западных партнеров»?*

**–**Запад всегда шел путем «уничтожения» того, что ему не нравилось, или просто «перетаскивая» этого к себе. Перетащить завод – это сложно. Его нужно просто уничтожить, как это было у нас в 90-е, а забирать нужно «мозги», которые начинают работать в «правильных» странах, создавая продукт с повышенной прибавочной стоимостью, который потом привезут нам в готовом виде. Сейчас это очень хорошо заметно по событиям в Европе. Это известный принцип торговой и технологической экспансии, и именно против такой политики направлен призыв Президента России о технологическом суверенитете.

*– В последние несколько лет, особенно в прошлом году, все чаще всплывал вопрос, касающийся отечественных программных продуктов. Как вы считаете, насколько эта тема тронулась с мертвой точки? Какое место мы занимаем, если сравнивать нас с мировыми лидерами в таких разработках?*

**–**По разным классам программных продуктов мы на разных точках импортозамещения. У нас есть проблемы. Я хочу сказать только о нашем классе ПО, то есть о технологиях информационного моделирования, предназначенных для формирования и ведения информационной модели, что на Западе называется BIM-моделированием. Мы давно впереди!

Давайте исходить из простой логики вещей: все западные вендоры, огромные корпорации разрабатывают программные продукты под западного пользователя. В страны третьего мира они приходят и говорят: «Покупайте эти «бусы», потому что они сейчас в моде». То есть они приносят нам готовое ПО, которое не хотят дорабатывать под наше техническое регулирование. Мы первоначально сталкивались с дюймами и прочими вещами, например, с англоязычной терминологией, некоторыми понятиями и интерфейсами. Приведу простой пример, есть латинское слово «āctor», от которого образовано английское – «actor». В русском языке мы привыкли к одной из его вариаций: «актер» – человек, играющий роль. Но в контексте BIM это слово – «индивид или организация, совершающая действия». Зачем нам угадывать? В России мы привыкли к другому – «юридические лица» и так пишем в законодательстве, например, в постановлении Правительства № 331. Представьте, если бы прочитали в постановлении о цифровой стройке – «актеры». И таких примеров много, и мы почему-то воспринимаем подобное как «необыкновенные знания». Есть данные, что основной западный BIM-продукт от Autodesk в очередной версии «утеряет» русскоязычный интерфейс. Скажем так – это их проблемы. У нас есть соответствующие правила российского технического регулирования и отечественные программные продукты, такому регулированию соответствующие, а также отвечающие другим потребностям наших пользователей. На западный рынок нас все равно не пустят, поэтому мы развиваемся под собственный рынок и рынки дружественных стран, в том числе стран бывшего СССР.

*– Насколько мы впереди, как это измерить?*

**–**Вы затронули очень важную тему. Выскажу свое мнение. Я противник подсчетов. Если мы соответствуем нормативным требованиям, значит, у нас все в порядке. Под словом «нормативные» я подразумеваю нормативно-правовые и нормативно-технические акты, то есть требования государства и общие правила для повторения лучших практик. Сейчас государство задает нам тренды, которые обеспечивают вертикальную интегрированность и огромное преимущество перед «лоскутной» цифровизацией по отдельным направлениям. В настоящее время ждем результата по проекту Постановления Правительства взамен окончившего свое действие Постановления № 1431 от 15.09.2020 г.

*– Давайте вернемся к близкой для нашего читателя теме, к строительной. Ваша компания имеет, как мне показалось из вашего портфолио, достаточный опыт разработки программных продуктов для стройки и для строительной индустрии в целом. В какой стадии, на ваш взгляд, сейчас находятся девелоперы в смысле применения нужных программных продуктов для строительства многоквартирных домов или сложных и уникальных объектов, в частности, «Москва-Сити»*?

**–**Мы лидеры в области промышленного строительства. Если Постановление Правительства РФ № 331 обязывает застройщиков, которые связаны с государственным рублем, в первую очередь применять ТИМ, то, естественно, затем подтянутся люди, которые тоже участвуют в строительстве, в том числе девелоперы. Об этом свидетельствует Постановление Правительства РФ от 20 декабря 2022 года № 2357, вступающее в силу с 1 сентября 2023 г., которое касается систем «умный город», «умный регион», «умная страна» и так далее.

Что касается девелоперов, то они находятся в разном положении по уровню цифровизации проектно-строительных процессов. Под этим я понимаю комплексную возможность цифрового управления данными реальных процессов, которые можно в дальнейшем трансформировать. Именно так, а не наоборот, как нам обещает красивая реклама на фоне всеобщего ажиотажа. Это большая тема для отдельного разговора.

*– Государство спешит обязать всех застройщиков России перейти к применению цифровых технологий при строительстве. Многие компании, по оценке Минстроя, уже в прошлом году внесли изменения и дополнения в проектную документацию. Каково реальное их применение и зачем федеральное министерство так спешит, если учесть, что в других странах «цифра», то есть BIM, в стройке необязательна?*

– Ситуация с девелоперами в смысле применения ТИМ разная. Крупные компании, которых совсем немного, ранее в основном использовали Revit. Мы (ГК «СиСофт») особо не стремились внедрять свои разработки в гражданское строительство, успешно занимаясь промышленностью, но сейчас ситуация кардинально изменилась, поскольку драйвером процесса становится во многом общегражданская стройка. Это и поручение Президента, и работа команды Минстроя. К Минстрою, конечно, много вопросов, но в целом, несмотря на колебания, курс на технологический суверенитет отечественной стройки правильный. И именно в этом направлении пригодятся решения и опыт в промышленности, наработанные ГК  «СиСофт»» как ведущим вендором.

Самое главное отличие отечественного подхода от зарубежных технологий основано, в том числе, на принципах регулирования экономикой. Централизация управления требует вертикально-интегрированных цифровых систем. Поэтому для промышленности, как у западных вендоров, так и у отечественных, есть успешные решения, а для общегражданских объектов нет, да и задача подобная не стояла. Теперь такая задача появилась, поэтому решения и промышленный опыт ГК «СиСофт»» ставят его на голову выше конкурентов на отечественном рынке будущих интеграционных решений цифровой строки и последующей эксплуатации общегражданских объектов. На Западе BIM на строительство выходил очень слабо, то есть это больше проектирование, когда есть среда общих данных и вроде все работает. Но когда выходят на стройку, появляется куча подрядчиков со своими информационными системами. Это общая система среды данных уже не отрабатывала. Началось дробление единого функционала стройки на процессы, были придуманы 4D, 5D. Причем к такому процессу дробления подключились различные производители со своим ПО и своими форматами. При этом производители были скуплены с рынка большими компаниями-вендорами, и тут начались проблемы. Нам проще. Мы связаны принципом государственных информационных систем, например, ГИСОГД или ГИС ЖКХ. Тут тоже есть «проблемы роста», но мы надеемся, что они будут преодолены с минимальными потерями для потребителя.

*– Недавно на итоговой пресс-конференции президент  НОСТРОЙ  Антон Глушков отметил, что некоторые проектировщики включают BIM в проект, но ничего не делают. Чтобы их не ругали: вот у нас есть документация, что мы применяем,  стараются удешевить или что?*

**–**Здесь есть несколько проблем, которые нужно рассматривать в комплексе. Критерий «ругали/не ругали» – критерий, когда люди что-то обязаны делать и не понимают, для чего они это делают с точки зрения собственной выгоды. Государство «поджимает» – обязательный ввод неумолимо будет, в том числе и для не бюджетного строительства. Пока информационная модель будет только обязанностью со стороны государства, а «экономика» информационной модели не будет интересна заказчику, положительного результата ждать не приходится. Основная прибыль от цифрового управления данными через структуру информационной модели будет только на этапе эксплуатации. Причем опять же, в отличие от BIM, отечественная эксплуатация должна быть, как минимум, трехуровневой. Эксплуатация по принципу ЖКХ – поддержание технически исправного состояния. Второе – эксплуатация по предназначению – технология использования объекта. Школа, театр, жилой дом, завод предназначены каждый для определенных целей. И третье – эксплуатация в составе конгломерата: корпорации, отрасли или «умного города». Все эти эксплуатации – разные по информационному насыщению и принципам управления данными.

*– Михаил Евгеньевич, почему Минстрой все-таки хочет ввести цифру для любого строительства? Почему именно у нас обязательно, хотя в других странах нет?*

**–**Тут можно дать два ответа. Первый – административный импульс. Так, в 2016 году в поручении Владимира Владимировича Путина впервые было упомянуто о «цифровой стройке» и «технологиях цифрового моделирования». Теперь это называют технологиями информационного моделирования, хотя сам процесс называется просто «информационное моделирование» (хотя здесь, конечно, есть лингвистические коллизии).

Теперь о втором, техническом, импульсе. Повторюсь, наше государство исторически вертикально интегрировано. Это не пережитки старого, а абсолютно нормально: рынок может и должен стимулироваться и управляться государством. И один из плюсов такого подхода: процессы становятся более прозрачными. Дальнейшее движение в сторону цифровой трансформации, которая не является простой оцифровкой. Это замена процессов, происходящих в физическом мире на цифровые или в общем случае перенос управления процессами в цифровой виртуальный мир с обязательным изменением части физических процессов, а иначе какая же это трансформация? Потому что трансформация – не что иное, как изменение.

*– Компания, которая строит очень сложный объект, сталкивается со сложной дилеммой: попыткой внедрить современные цифровые технологии с одним софтом. Если я правильно понимаю, то они просто «пересолили» со всеми этими новшествами и теперь не знают, что с ними делать. Такое может быть?*

**–**Так оно и есть. Это одна из проблем, которая именно сейчас создает сложности. Создание «вавилонских башен» всегда заканчивается однозначно. Необходим комплексный подход, для чего всегда проще обращаться к профессионалам, имеющим опыт и многочисленные проверенные решения. Например, к «СиСофт Девелопмент».

*– Вашу компанию можно считать успешной в создании нужных для страны программных продуктов. Как вы к этому пришли?*

**–**Любой вендор, в том числе и крупный, если у него есть понимание рынка, развивается сообразно с этим рынком. То есть во времена превосходства Revit у нас все равно хватало денег, времени, ресурсов и главное – понимания делать то, что необходимо отечественному рынку. Повторяя стандартные и модные западные решения, мы делали то, что выгодно рынку, и в этом наш плюс.

**–***То есть вы не работали на опережение, не разрабатывали что-то?*

**–**Так это и есть опережение! Если такого  нет у западного вендора, а мы разработали – это и есть опережение, 60% от общего дохода компания тратила на собственные разработки.

**–***Прибыль компаний, которые работают не на коттеджных поселках, а в частном домостроении, низкая, по сравнению с гигантами: под силу ли им то, что вы предлагаете?*

– Сначала хочу исключить или уточнить термин «коттеджи». Постановление Правительства РФ от 20 декабря 2022 года № 2357 пока не содержит требований по формированию и ведению ИМ для индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, где «пока» – ключевое слово. Для остального строительства есть два варианта, назовем их, исходя из вашего вопроса, – гиганты и не гиганты. И тем, и другим я хочу предложить то, что я уже раньше сказал, не верить назойливой рекламе «лучших в мире решений» и, если нет собственных надежных специалистов по информационному моделированию, довериться программным решениям крупного отечественного вендора, имеющего различные, в том числе по стоимости решения, такого, как «СиСофт Девелопмент» (входит в ГК «СиСофт»).

*– У вашей компании есть и зарубежный опыт, как, по-вашему, выходя на зарубежный рынок с вашим продуктом, все решает цена и качество или еще что-то, что здесь первично?*

**–**Первичны не только цена и качество. В этом мы, конечно, обыгрываем западные продукты. Первичны протекционистская и санкционная политика, которая зачастую нивелирует рыночные конкурентные преимущества наших продуктов.

*– Это нормальное явление, лоббирование своих интересов?*

**–**На зарубежные рынки нас не пускают. Я сейчас говорю про зарубежные рынки стран, причисляющих себя к так называемому «золотому миллиарду». За зарубежные рынки стран бывшего Советского Союза идет борьба.

*– Страны бывшего Советского Союза соглашаются с вашим продуктом, если вы лоббируете свои интересы, они понимают, что в чем-то выигрывают, например, в качестве и в цене или там только лоббизм играет роль?*

**–**Выходить только с программными продуктами – это как выходить на битву с не заточенным мечом при отсутствии щита, доспехов и так далее.

Что я подразумеваю под щитом, доспехами и заточкой меча? Это три составляющих успешной системной (ключевое слово) цифровизации. Первое –сами программные  продукты. Второе – форматы передачи данных (и не только файловые), то есть обеспечение интероперабельности программных продуктов и создание оптимальной структуры распределения данных. И третье – стандарты, то есть нормативно-технические и нормативно-правовые акты, обеспечивающие «правила игры».

*– Той стороны?*

**–**Конечно. Ты должен предоставить весь комплекс услуг. Чтобы было правовое поле, чтобы были соблюдены стандарты и поставлено само программное обеспечение.

*– Как вы считаете, что должно быть сделано для вашей, можно сказать, молодой отрасли, если сравнить с другими отраслями в экономике, со стороны федеральных ведомств для ускорения развития в этом направлении?*

**–**Во-первых, нам нужна перспектива, а не постоянные метания и шараханья. Если Постановление №1431 уже не действует с 1 марта, с проектом, его замещающим, пока не все ясно, а работа должна продолжаться. Как в такой ситуации вендору определяться при разработке перспективных планов и планировать инвестиции? Мы вынуждены ориентироваться на здравый смысл, наше понимание рынка и потребности наших потребителей и надеется, что это совпадет с государственной политикой.

*– Когда строится много жилья, то оно непременно дешевеет. В вашем деле, если будет много разработчиков, то программные продукты тоже будут дешеветь. Не приведет ли это к обратному эффекту: от удешевления в деньгах к плохому (дешевому) продукту?*

**–**Это не случай для нашего класса ПО, вернее, для его основного раздела, которое имеет название «тяжелый» САПР, обеспечивающий бесшовность передачи данных и постоянное ведение клиента от этапа бизнес-планирования до эксплуатации. Таких комплексных технологий информационного моделирования на самом деле в России намного меньше, чем ТИМов, позволяющих осуществлять формирование и ведение отдельных процессов для ИМ. Поэтому всегда выгодней пользоваться комплексными и сбалансированными по управлению данными ПО крупных вендоров, чем какими-то кусочками решать сложные проблемы. Не стоит ориентироваться на дешевизну, быстроту и рекламу.

*– Дешевых продуктов в вашем деле быть не может. Если это дешевые, значит, это халтура?*

**–**Давайте не будем обобщать. В дешевых продуктах могут быть очень рациональные зерна, например, если это стартап, ориентированный на интеграцию с бесшовной линейкой, например, ГК «СиСофт», но нарваться на какую-то халтуру там больше шансов. Есть исторические примеры, когда кое-кто в гараже начинал, а теперь это крупнейшая корпорация, но этот пример не всем удается повторить.

*– Сколько лет вы отводите нашим российским разработчикам, чтобы догнать зарубежных коллег при сегодняшних темпах развития этого направления в экономике. Я имею в виду, чтобы чувствовать себя равными на тех рынках, на которые нас пока не пускают? Это же не может быть вечным?*

**–**Чтобы нас пускали на западные рынки, то это не совсем «экономика», по большей части это «политика», с экономикой у нас все в порядке. Что касается технического вопроса, обеспечивающего полноценную технологическую экспансию на зарубежные рынки, то здесь нужно определиться не только с программным обеспечением, но и с двумя другими составляющими – форматами и стандартами. Здесь позиции нам никто уступать не будет. Поэтому решение вопроса тоже частично политическое.

*– Бывая в Чехии, обратил внимание, что на каждом здании там два номера, один почтовый, другой кадастровый. Оказывается, что каждый дом там оцифрован и когда вдруг случится пожар, то пожарный расчет открывает у себя на планшете цифровую конструкцию дома и сразу понимает, где и что там может гореть и откуда начинать тушить. Такой ПО может быть?*

**–**Это очень правильно делается. Подобную эффективность не оценить никакими деньгами. Это все могут сделать те технологии, о которых мы сейчас с вами говорили.

**Беседовал**[Александр Гусев](http://iastr.ru/redakcionnyy-sovet/88-aleksandr-mihaylovich-gusev.html)

# 11.04.23 ЕРЗ. Прогноз ЕРЗ.РФ: основные показатели многоквартирного строительства на 2023—2024 годы

Стабилизация объема проектного финансирования, себестоимости строительства и цен. Рост количества ДДУ и средневзвешенной ставки проектного финансирования. Снижение темпов вывода в стройку новых проектов. Портал «Единый ресурс застройщиков» публикует собственный прогноз основных показателей многоквартирного строительства на 2023—2024 годы. Дата прогноза — 11 апреля 2023 года.

**1. Спрос**

**1.1. Состояние дел**

1.1.1. В 2022 году доля сделок с ипотекой при ДДУ достигла 80%. Поэтому ключевым показателем, формирующим спрос граждан, стала не цена новостройки, а среднемесячный платеж по ипотеке. С учетом инфляции (обратным счетом) предусмотренный кредитным договором среднемесячный платеж по ипотеке с 2016 года (года начала публикации Банком России статистических данных по ипотеке) составляет с небольшими отклонениями 30 тыс. руб. (График 1), что соответствует диапазону 65%—70% от среднемесячных доходов населения в этот же период. Таким образом, наблюдается устойчивая многолетняя корреляция среднемесячных доходов населения и среднемесячного платежа по ипотеке.

 1.1.2. В 2023 году не ожидается событий, которые могут привести к существенному росту или к существенному падению доходов населения. В связи с этим можно прогнозировать сохранение стабильным значения среднемесячного платежа по ипотеке.

1.1.3. Продажи квартир по ДДУ в 2022 году (График 2) упали на 22% (1 734 квартиры в день против 2 025 в 2021 году).

*График 1*

**Средний платеж по выданным ИЖК по ДДУ и доходы населения, с учетом инфляции (сегодняшние цены)**



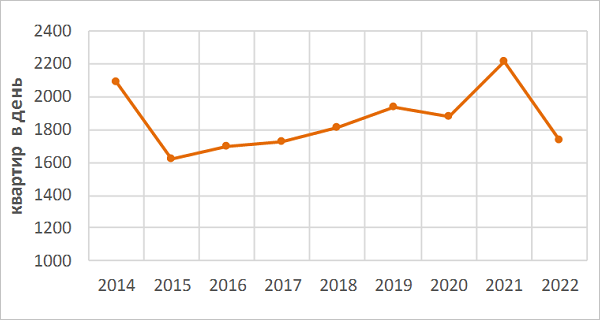
*Источник: ЕРЗ.РФ*

 1.1.2. В 2023 году не ожидается событий, которые могут привести к существенному росту или к существенному падению доходов населения. В связи с этим можно прогнозировать сохранение стабильным значения среднемесячного платежа по ипотеке.

1.1.3. Продажи квартир по ДДУ в 2022 году (График 2) упали на 22% (1 734 квартиры в день против 2 025 в 2021 году).

*График 2*

**Продажи по ДДУ**



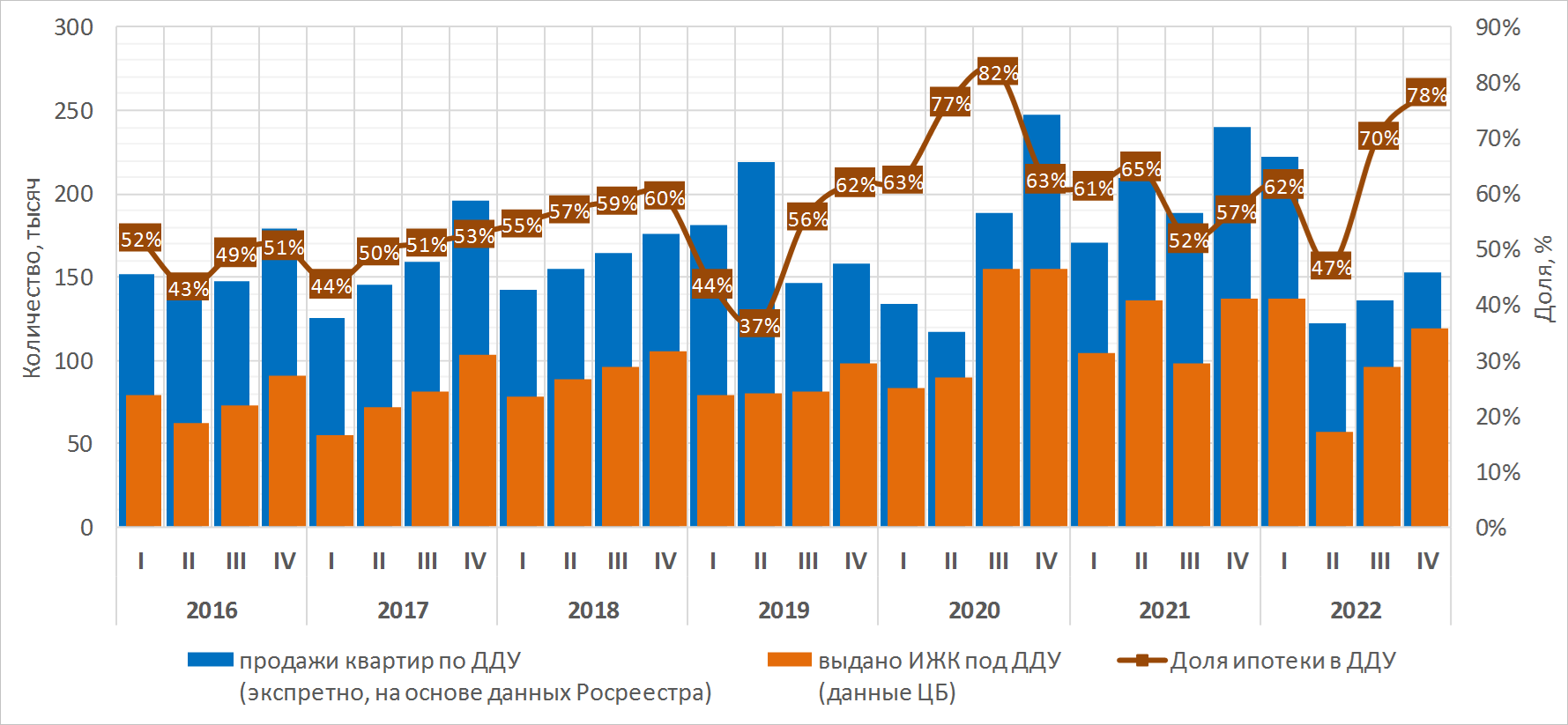
*Источник: ЕРЗ.РФ*

 1.1.4. Продажи квартир по ДДУ во II—IV кварталах 2022 года (График 3) упали на 36% (410 тыс. квартир против 638 тыс. в 2021 году).

 1.1.5. Официальные данные по продажам по ДДУ в I квартале Росреестр опубликует в конце апреля-мае. Данные Dataflat по продажам в крупнейших агломерациях в январе — феврале показывают сохранение сложившейся тенденции снижения продаж год к году примерно на 30% (Московская агломерация -9% в январе, -48% в феврале; Петербургская агломерация -28% в январе, -32% в феврале). Несмотря на оживление рынка в марте 2023 года, также ожидается существенное падение продаж год к году из-за аномально высокой базы марта 2022 года.

*График 3*

**Продажи по ДДУ и ипотека (данные Росреестра и ЦБ)**



*Источник: ЕРЗ.РФ*

1.1.6. Таким образом, шоковые события февраля и сентября 2022 года повлекли снижение продаж по ДДУ примерно на 30%, что сопоставимо с падением продаж в 2015 году (25%). Основной причиной такого падения является переход платежеспособного населения к сберегательной модели поведения, что видно по резкому росту денежной массы. Дополнительно сказался отъезд из РФ значительного количества платежеспособных граждан.

**1.2. Прогноз**

1.2.1. Повышению спроса в 2023 году могут способствовать следующие факторы:

- дополнительное государственное субсидирование ипотеки по ДДУ;

- снижение ключевой ставки (повышение доступности рыночной ставки ипотеки);

- разворот цен на вторичном рынке (рассеются иллюзии ожидания падения цен в новостройках);

- рост индекса цен на новостройки выше ставки депозита (вернет инвесторов в сектор ДДУ);

- повышение экономической и политической стабильности (ускорит переход платежеспособных граждан от сберегательной к инвестиционной модели поведения).

1.2.2. Снижению спроса в 2023 году могут способствовать следующие факторы:

- отмена или ужесточение государственного субсидирования ипотеки по ДДУ;

- повышение ключевой ставки (снижение доступности рыночной ставки ипотеки);

- новые шоковые события.

1.2.3. Наиболее вероятным сценарием 2023 года является незначительное превышение факторов по повышению спроса (п. 1.2.1) над факторами по снижению спроса (п. 1.2.2). Поэтому следует ожидать рост продаж по ДДУ в штуках в 2023 году на 5%—10% по отношению к 2022 году.

1.2.4. Опросы застройщиков показывают планы многих из них «сушить продукт», что может привести к снижению средней площади проданного лота в 2023 году на 5%—10%. Следствием этого будет сохранение продаж по ДДУ в квадратных метрах в 2023 году на уровне 2022 года. Т.е. в квадратных метрах в 2023 году сохранится падение продаж по отношению к 2021 году на уровне 30%.

**2. Проектное финансирование**

**2.1. Состояние дел**

2.1.1. Несмотря на падение продаж (снижение темпов наполнения счетов эскроу) и рост темпов раскрытия счетов эскроу, сохраняется устойчивое увеличение объемов проектного финансирования многоквартирного строительства (График 4). По состоянию на конец 2022 года задолженность застройщиков по проектному финансированию составила 4,7 трлн руб. против 2,6 трлн руб. на конец 2021 года (прирост 85%). При этом объем кредитных линий застройщикам также вырос на 85% (12,1 трлн руб. на конец 2022 года против 6,6 трлн руб. на конец 2021 года). По итогам февраля 2023 года задолженность застройщиков по проектному финансированию достигла 4,8 трлн руб., а объем кредитных линий — 12,6 трлн руб.

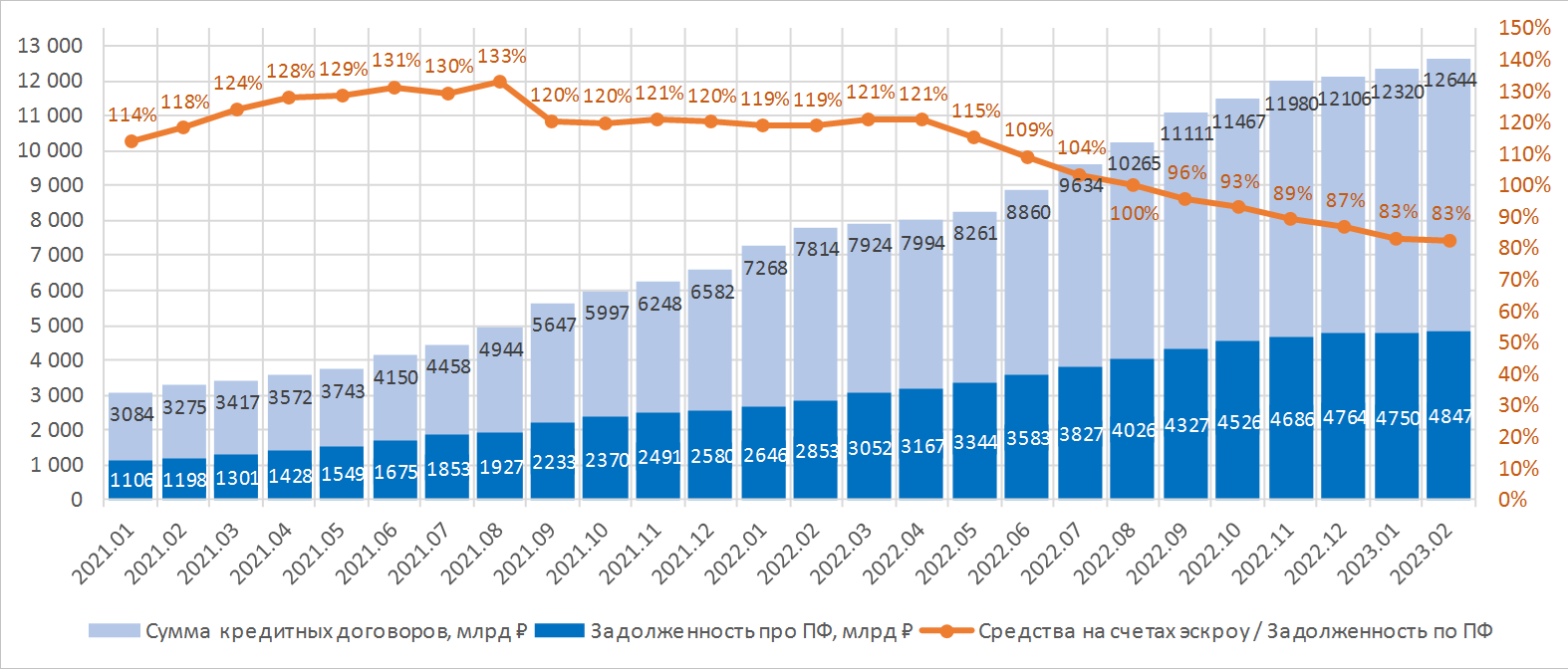
2.1.2. Средства на счетах эскроу к концу 2022 года обеспечивали покрытие проектного финансирования лишь на 87% (График 4), по итогам февраля 2023 года — 83%. При этом у ключевого банка в этой сфере — Сбера (контролирует около 60% рынка) — средства на счетах эскроу покрывают лишь около 70% проектного финансирования.

**2.2. Прогноз**

2.2.1. В связи с низкими темпами наполнения счетов эскроу объем проектного финансирования к концу 2023 года перестанет увеличиваться. Банки будут сдерживать наращивание портфеля проектного финансирования при недостатке средств из других источников, кроме счетов эскроу. Также застройщики при плохих продажах будут сдерживать вывод новых проектов из-за угрозы существенного роста процентной ставки по проектному финансированию.

*График 4*

**Портфель проектного финансирования строительства жилья, данные ЦБ, млрд руб./%**



*Источник: ЕРЗ.РФ*

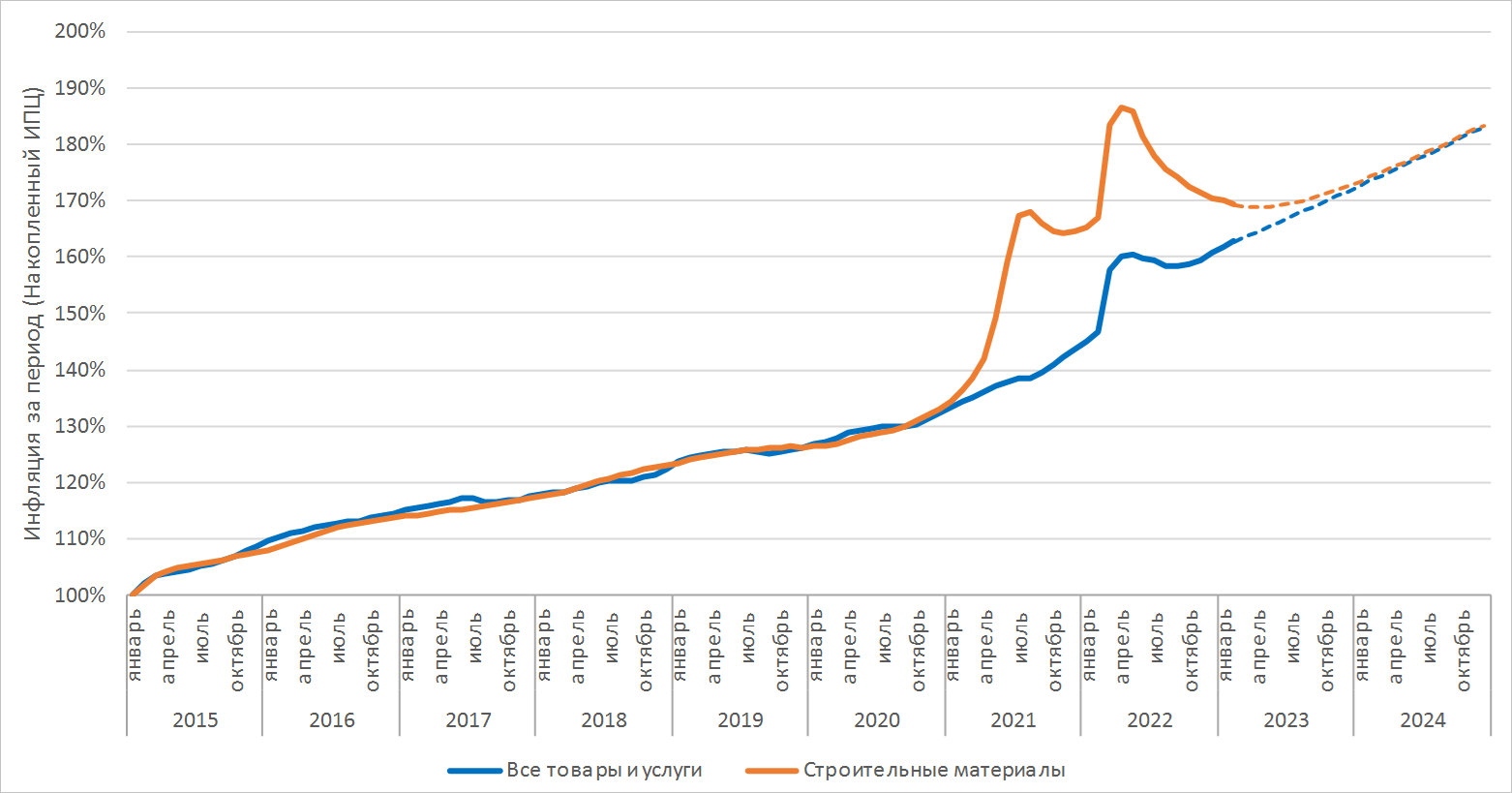
**3. Себестоимость**

**3.1. Состояние дел**

3.1.1. Снижению себестоимости многоквартирного строительства способствует продолжающаяся с мая 2022 года дефляция в отношении цен на строительные материалы (График 5).

*График 5*

**Инфляция: всего vs по строительным материалам**

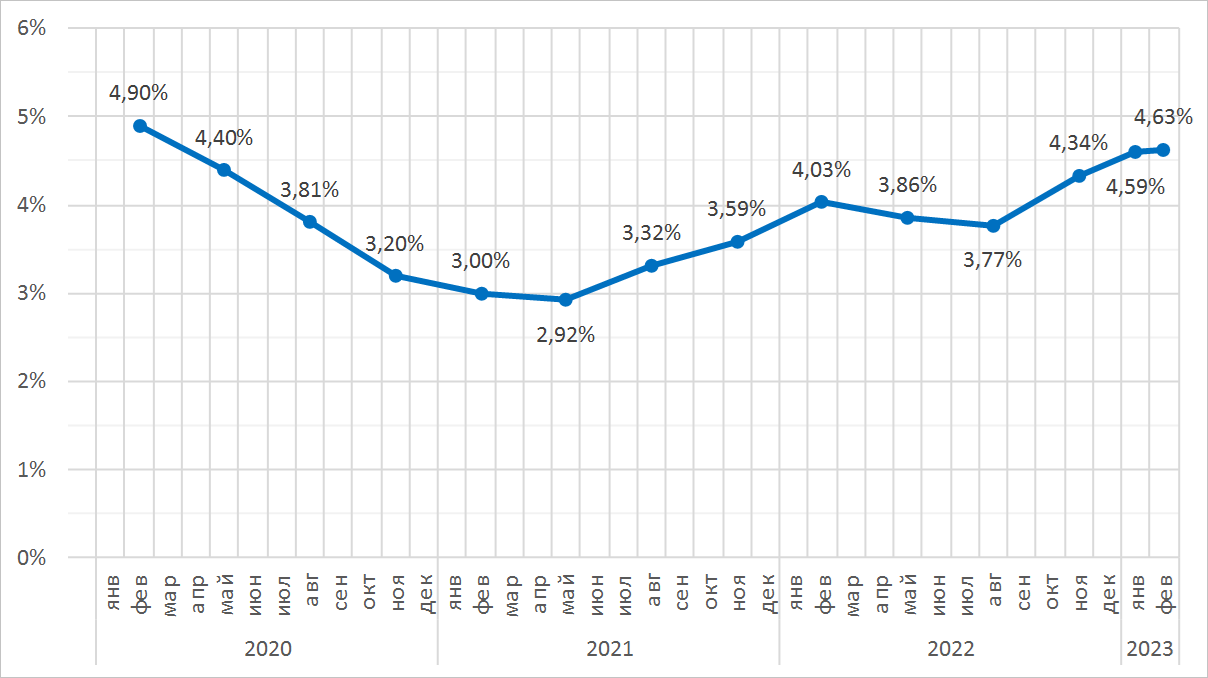


*Источник: ЕРЗ.РФ*

3.1.2. Росту себестоимости многоквартирного строительства способствует рост средневзвешенной ставки проектного финансирования (из-за снижения темпов наполнения счетов эскроу). В IV квартале 2022 года ставка составила 4,34% против 3,77% в третьем квартале и 3,59% в IV квартале 2021 года. По итогам февраля 2023 года средняя ставка проектного финансирования достигла 4,63% (График 6).

График 6

**Динамика средневзвешенной ставки проектного финансирования, данные ЦБ**



*Источник: Банк России*

**3.2. Прогноз**

3.2.1. Отклонение динамики индекса цены на строительные материалы от динамики общего индекса цен, вызванное в 2021—2022 годах повышенным спросом на стройматериалы, в ближайшие месяцы прекратится. В 2023 году цены на стройматериалы будут стабильными.

3.2.2. Продолжится рост средневзвешенной ставки проектного финансирования из-за низких продаж. Это станет основным фактором, стимулирующим рост себестоимости строительства в 2023 году.

3.2.3. Застройщики будут компенсировать рост расходов на проектное финансирование «усушкой продукта» (отказом от повышенных потребительских качеств жилых комплексов, домов и квартир, снижением площади квартир и уровня отделки).

3.2.4. Роста себестоимости строительства не произойдет.

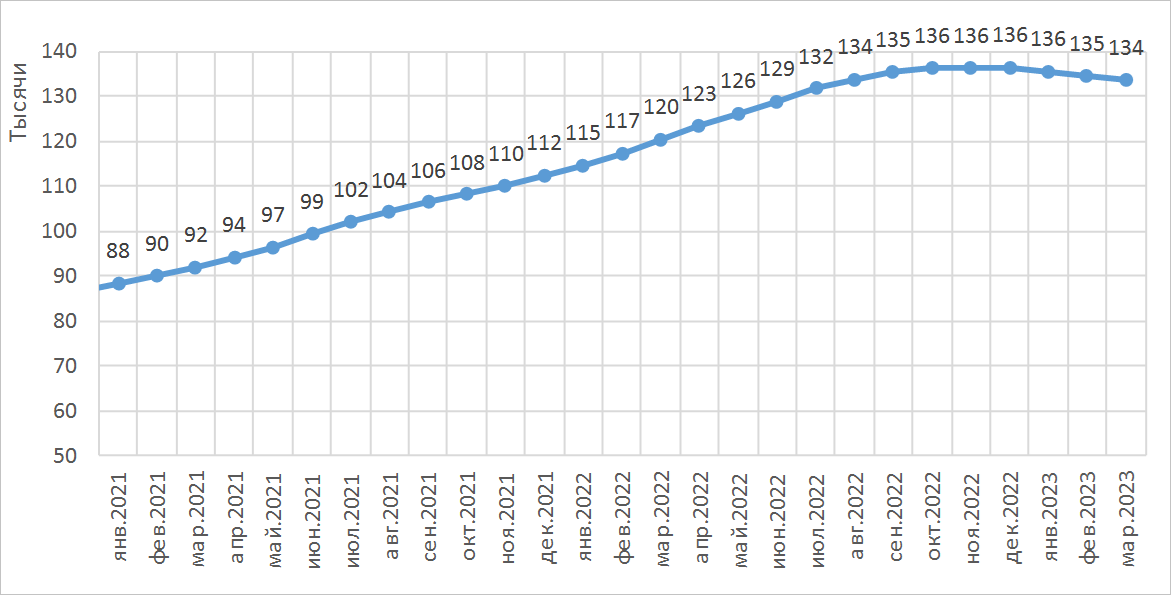
**4. Цены**

**4.1. Состояние дел**

4.1.1. По данным Сбера, средневзвешенные цены на новостройки в 2022 году росли вплоть до октября 2022 года (График 7), достигнув в среднем 136 тыс. руб. за 1 кв. м. С начала года средневзвешенная стоимость 1 кв. м новостройки перешла к снижению и на март 2023 года снизилась до 134 тыс. руб. за 1 кв. м. А по данным ДомКлик, по его собственным сделкам в феврале цены снизились на 7% — до 126 тыс. руб. Снижение цен вызвано мерами Банка России по запрету субсидирования застройщиками ставки ипотеки за счет искусственного завышения цены. Таким образом срезался «горб» искусственного завышения цены продаж новостроек с даты массового начала применения застройщиками схемы по трансформации надбавки к цене в пониженную ставку ипотеки.

*График 7*

**Средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке, по данным Sberindex.ru**



*Источник: ЕРЗ.РФ*

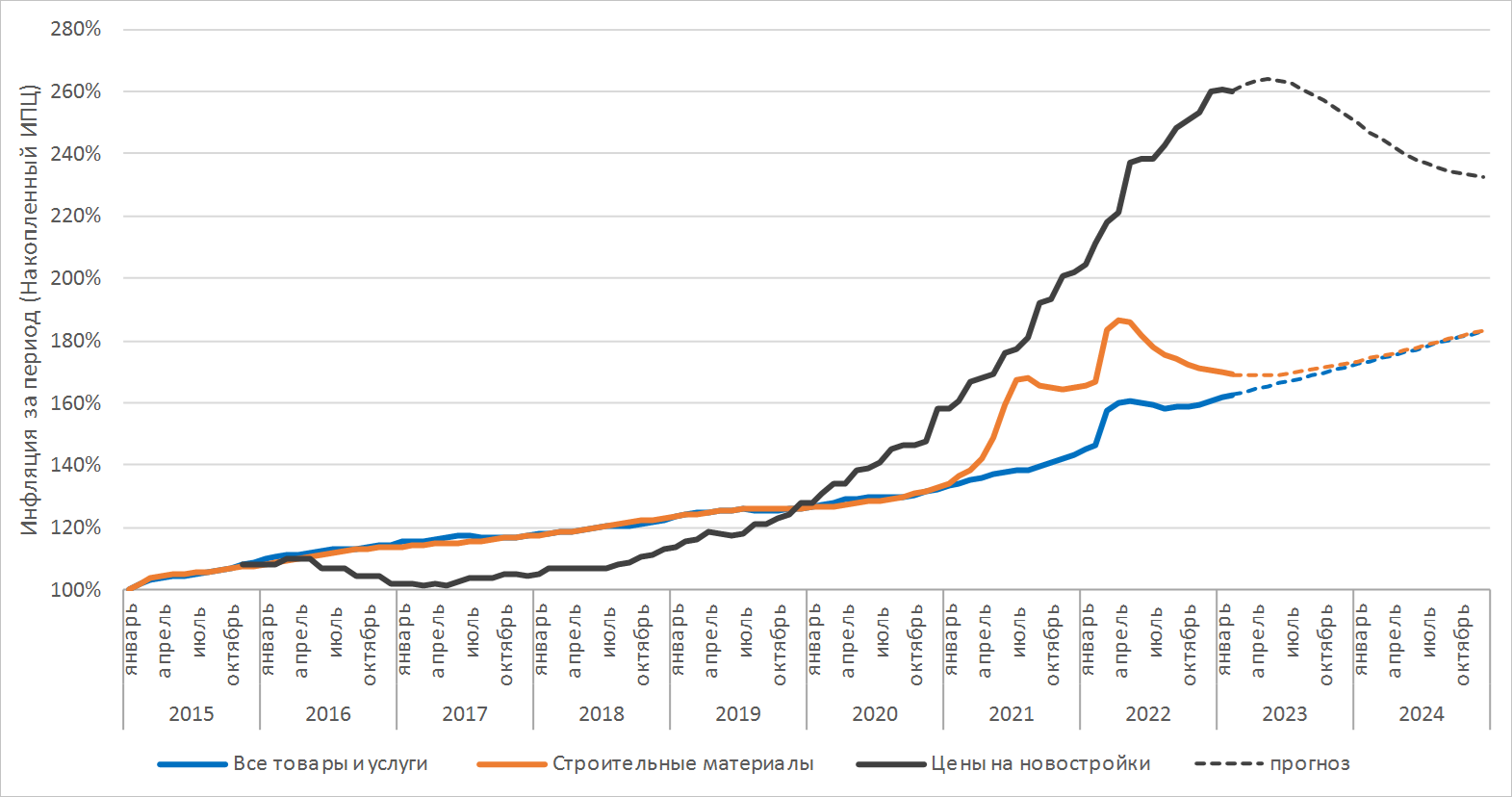
**4.2. Прогноз**

4.2.1. Цены на новостройки в номинальном выражении незначительно (5%—10%) снизятся в отдельных городах, где наблюдается наибольшее затоваривание рынка.

4.2.2. В большинстве городов цены на новостройки в номинальном выражении будут стоять на месте, несмотря на общую инфляцию. Тем самым будет постепенно сокращаться огромный разрыв в темпах роста индекса цен на новостройки по сравнению с общими темпами роста индекса цен на все виды товаров и услуг (График 8).

*График 8*

**Цены новостроек и инфляции**



*Источник: ЕРЗ.РФ*

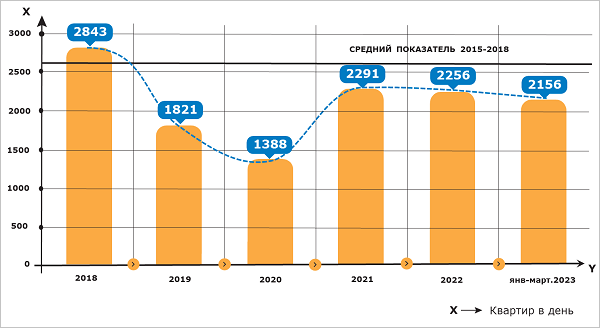
**5. Вывод новых проектов**

**5.1. Состояние дел**

5.1.1. В 2021 году застройщики нарастили темпы вывода новых проектов на 65% — с 1 388 до 2 291 квартир в день (График 9), что привело к ликвидации дисбаланса спроса и предложения на рынке, вызвавшего в 2019—2020 годах рост цен на новостройки существенно выше инфляции.

*График 9*

**Темпы вывода новостроек на рынок (квартир в день)**



*Источник: ЕРЗ.РФ*

5.1.2. Планирование темпов вывода новых проектов застройщиками осуществляется за один — три года до даты опубликования проектной декларации исходя из условий, существующих на момент планирования. Поэтому застройщики продолжали в 2022 году активно публиковать данные о старте новых проектов в ЕИСЖС, снизив темп лишь на 1,5%. В январе — марте 2023 года наблюдается тенденция ускорения снижения темпов вывода новых проектов (-6% к 2021 году).

5.1.3. Данные о фактическом начале строительства новых проектов не публикуются. Опубликование новых проектов в ЕИСЖС не означает старт строительства. Единственным косвенным показателем для оценки динамики темпов начала строительства новых проектов является темп старта продаж, который демонстрирует снижение на 10%—15% в 2022 году по отношению к 2021-му. В значительной части проектов, опубликованных в ЕИСЖС, старт продаж задержан по следующим причинам:

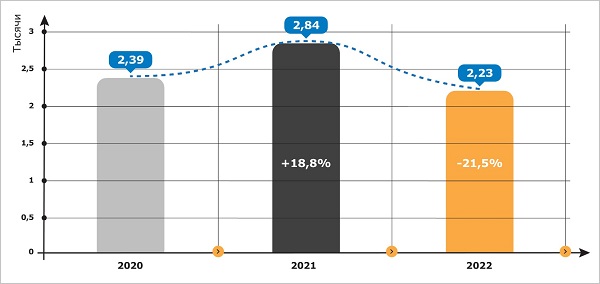
- плохие продажи (застройщики не выводят новые корпуса в ЖК, пока не распродадут квартиры в других корпусах);

- повышение банками требований к размеру собственного участия застройщика в проекте.

5.1.4. Анализ данных ЕГРЗ (График 10) показал снижение в 2022 году темпов выдачи положительных экспертиз проектной документации на 21,5% по сравнению с 2021 годом.

*График 10*

**Динамика количества объектов, получивших заключение экспертизы проектной документации**

**:**

*Источник: ЕРЗ.РФ*

5.1.5. Помесячный анализ данных ЕГРЗ показывает снижение во втором полугодии 2022 года темпов выдачи положительных экспертиз проектной документации на 30% по сравнению со вторым полугодием 2021 года. При этом в январе — марте 2023 года темпы выдачи положительных экспертиз проектной документации снизились на 47% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.

**5.2. Прогноз**

5.2.1. В 2023 году будет наблюдаться постепенное снижение темпов вывода в стройку новых проектов. Пик снижения темпов вывода новых проектов придется на 2024 год, когда закончится массовый вывод в стройку проектов, подготовленных к выводу в период до февраля 2022 года. В 2024 году снижение темпов вывода в стройку новых проектов достигнет 30% по отношению к 2021 году.

5.2.2. В 2024 году произойдет снижение потребления основных групп стройматериалов, необходимых для многоквартирного строительства (на 30% по отношению к 2021 году). В 2023 году такое снижение составит около 10%—15%.

5.2.3. В 2023—2024 годах возможен существенный объем многоквартирного строительства на освобожденных территориях за счет бюджетных средств, который может в значительной мере компенсировать падение потребления основных групп стройматериалов в рыночном секторе.

# 12.04.23 За-Строй. Неутешительные прогнозы ЕРЗ

Темпы вывода новых проектов в строительство в 2023-м в России будут постепенно снижаться, а пик спада придётся на следующий год, считают эксперты

Эксперты Единого ресурса застройщиков сделали неутешительный прогноз. В 2023 году, по мнению аналитиков, будет наблюдаться постепенное снижение темпов вывода в стройку новых проектов. Пик снижения темпов выхода новых проектов придётся на 2024 год, когда закончится массовый вывод в стройку проектов, подготовленных к выводу в период до февраля 2022-го.

Кроме того, в следующем году снижение темпов вывода новых проектов достигнет 30%. в сравнении с 2021-ым. Также ЕРЗ прогнозирует в 2023 году снижение потребления основных групп стройматериалов, которые нужны при строительстве МКД, на 10-15% по отношению к 2021 году. Тогда застройщики нарастили темпы вывода новых проектов на 65%. Это привело к ликвидации дисбаланса спроса и предложения на рынке.

Эксперты ЕРЗ прогнозируют незначительное снижение цен в отдельных городах России, где происходит затоваривание рынка – на 5-10%. В большинстве городов цены останутся прежними. В марте 2023 года цена снизилась до 134-х тысяч рублей за «квадрат».

Что касается себестоимости, то в этом году цены на стройматериалы будут стабильными. Рост средневзвешенной ставки проектного финансирования из-за низких продаж может вызвать рост себестоимости строительства в 2023 году.

Также в этом году объём проектного финансирования перестанет увеличиваться из-за низких темпов наполнения счетов эскроу.

Эксперты ЕРЗ сделали ещё такой прогноз. Банки будут сдерживать наращивание портфеля проектного финансирования при недостатке средств из других источников, кроме счетов эскроу. Также застройщики при плохих продажах будут сдерживать вывод новых проектов из-за угрозы существенного роста процентной ставки по проектному финансированию.

Аналитики уточнили, что в 2023 году сохранится стабильное значение среднемесячного платежа по ипотеке. В 2022-ом доля сделок с ипотекой при ДДУ достигла 80%. По этой причине основным показателем, формирующим спрос, стал платёж по ипотеке.

Говоря о самом спросе, эксперты пояснили, что его повышению в этом году могут способствовать дополнительное государственное субсидирование ипотеки по ДДУ, снижение ключевой ставки, разворот цен на «вторичку», рост индекса цен на новостройки выше ставки депозита, экономическая и политическая стабильность. Кроме того, спрос может снизиться из-за отмены или ужесточения государственного субсидирования ипотеки по ДДУ, повышения ключевой ставки и новых шоковых событий.

Наиболее вероятным сценарием 2023-го, по мнению аналитиков ЕРЗ, является незначительное превышение факторов по повышению спроса над факторами по снижению спроса. Поэтому следует ожидать рост продаж по ДДУ в штуках в 2023 году на 5% – 10% по отношению к 2022 году.

# 11.04.23 За-Строй. Четыре шага к успеху в споре с ФКР

Петербургская СРО подготовила методические рекомендации для подрядчиков, столкнувшихся с претензиями Фондов капремонта МКД

Саморегулируемая организация Ассоциация «Содружество Строителей» из культурной столицы предложила алгоритм из четырёх шагов со ссылками на ряд судебных решений, позволяющие подрядчикам грамотно действовать при возникновении претензий со стороны Фондов капитального ремонта многоквартирных домов.

Конкретно петербургская СРО разработала интересную и весьма полезную памятку под названием «Методические рекомендации по защите прав членов саморегулируемой организации в случаях причинения вреда третьим лицам при исполнении договоров подряда, заключённых с Фондом капитального ремонта». Во вступлении её авторы отмечают, что деятельность, связанная со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, сносом объектов капитального строительства является наиболее рискованной в части возможного причинения вреда имуществу третьих лиц.

В том числе, это касается и договоров строительного подряда, заключённых с Фондами капремонта субъектов Российской Федерации. Анализ судебной практики показывает, что возрастает число исков, предъявляемых к членам саморегулируемых организаций в области строительства как непосредственно собственниками повреждённого имущества, так и со стороны ФКРов, ранее возместивших потерпевшим сумму причинённого вреда.

Поэтому саморегулируемая организация и подготовила для своих членов памятку о том, какие действия необходимо совершить для урегулирования ситуации и минимизации финансового урона для компании и СРО в случае, если при ведении строительных работ сотрудники подрядной компании своими действиями нанесли имущественный вред или же ущерб жизни и здоровью граждан.

Предлагаемый методическими рекомендациями алгоритм действий состоит из следующих четырёх шагов.

ШАГ 1. Обращение в СРО

Компания обращается в свою саморегулируемую организацию за профессиональной помощью и квалифицированной поддержкой в части правового сопровождения. Ведь одна из главных задач СРО – защита прав и законных интересов её членов в любых ситуациях, связанных с выполнением подрядных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.

СРО заинтересована в урегулировании спорной ситуации исключительно в пользу своего члена, поскольку является одним из гарантов обеспечения имущественной ответственности подрядчиков – членов саморегулируемой организации за счёт средств созданных компенсационных фондов. Важным фактором поддержки для столкнувшейся с трудностями компании может быть опыт юристов СРО, которые обеспечат необходимое правовое сопровождение при урегулировании возникших проблем. Ведь собственных столь опытных юристов в штате подрядчика может и не быть.

А чтобы помощь со стороны СРО была наиболее эффективной, составители памятки советуют подрядчику обратиться в саморегулируемую организацию как можно скорее после возникновения проблем, максимально полно информировать СРО о причинах и обстоятельствах произошедшего и строго следовать рекомендациях тех сотрудников СРО, которые будут сопровождать подрядчика на пути урегулирования возникшей ситуации.

Фактически, саморегулируемая организация – это своеобразный «аварийный комиссар», который придёт на помощь члену СРО, внезапно столкнувшемуся с проблемами. Поэтому каждому подрядчику имеет полный смысл при получении претензий обращаться за помощью в свою саморегулируемую организацию.

ШАГ 2. Использование страховой защиты

Авторы методических рекомендаций отмечают, что страхование является весьма эффективным и оперативным способом защиты интересов подрядчика в ситуации, когда вследствие его действий (или бездействия) причинён вред имущественным и иным интересам третьих лиц. Ведь применение этого способа защиты минимизирует издержки подрядчика в части последующего возмещения материального ущерба пострадавшим, при наличии полиса ущерб погасит страховая компания.

Составители документа напоминают, что при наличии договоров страхования большинство из них предусматривают обязанность страхователя уведомить страховщика о наступлении страхового события. Поэтому нужно обязательно связаться со своей страховой компанией в течение того срока, который указан в договоре, и выполнить прочие обязательные шаги, предусмотренные контрактом при наступлении страхового случая.

Также авторы памятки подчёркивают обязанность компании уведомить и свою СРО о наступлении страхового случая в течение 24-х часов после произошедшего. И напоминают, что подрядчику необходимо собрать пакет документов и направить его в страховую компанию, чтобы получить страховое возмещение, предусмотренное договором.

ШАГ 3. Оформление акта о причинении вреда

При составлении акта важно не упустить даже малозначительные детали, которые впоследствии могут оказать влияние на определение итоговой суммы причинённого ущерба. Авторы документа настоятельно рекомендуют обеспечить непосредственное участие представителя члена СРО при составлении акта о причинении ущерба с целью надлежащей фиксации всех обстоятельств случившегося. А в случае несогласия с характером и причинами повреждений, объёмами и оценкой последствий, прочими обстоятельствами происшествия необходимо подробно изложить своё особое мнение и возражения в составляемом акте.

ШАГ 4. Судебная защита прав членов СРО

Если страховая защита или досудебное урегулирование по тем или иным причинам не позволили разрешить спорную ситуацию, связанную с возмещением вреда, потерпевший имеет право обратиться в суд за судебной защитой нарушенных прав. При рассмотрении такого первоначального дела важны все, даже малейшие детали. Потому что, согласно судебной практике, для саморегулируемой организации и её членов в дальнейшем имеют значение факты, ранее установленные судом первой инстанции во вступившем в законную силу решении по первоначальному иску потерпевшего о возмещении вреда.

При получении иска подрядчик обязан уведомить об этом свою СРО, поскольку интересы саморегулируемой организации также могут быть затронуты при рассмотрении дела. А поскольку чаще всего первоначально СРО не указана в качестве третьего лица, подлежащих привлечению к участию в деле, то саморегуляторы не имеют возможности получить сведения о наличии такого иска и принять участие в деле на стороне своего члена. Поэтому при получении иска нужно обязательно уведомлять свою СРО.

Авторы методических рекомендаций подчёркивают, что важен не сам факт привлечения к участию в деле СРО как некого статиста, а выработка совместной стратегии защиты. Саморегулируемая организация в силу специфики её деятельности имеет широкий спектр взаимодействий с различными субъектами права. В юридический отдел поступает информация о возможных вариантах правовых позиций и имеющейся судебной практике, что позволяет защищать права члена саморегулируемой организации с наименьшими издержками.

Вместе с чётким алгоритмом действий для подрядчика на случай предъявления иска составители памятки включили в неё также и краткое описание резонансных судебных дел, связанных с претензиями к строительным компаниям и их СРО, а также указание на ошибки, допущенные в этих судебных процессах. Поэтому подготовленные методические рекомендации – очень эффективный инструмент для подрядчиков и их СРО, который поможет им грамотно отстаивать свои интересы на случай возникновения спорных ситуаций при взаимодействии с ФРК.

# 12.04.23 НЕЗАВИСИМАЯ. «Черные лебеди» для российской стройки

Новость о снижении потребления цемента в первом квартале 2023 года на 5% год к году [стала](https://www.kommersant.ru/doc/5914377)сигналом о том, что отечественный стройкомплекс переживает не лучшие времена. Хотя еще недавно профильный вице-премьер Марат Хуснуллин заявлял о рекордном вводе жилья в 2022 году <https://tass.ru/nedvizhimost/16776997> . Противоречие объясняется просто. Любая стройка растянута на два-три года. Поэтому в 2022 году в эксплуатацию вводились объекты, начатые еще на заре пандемии, в 2019-2020 годах. Между тем на этапе строительства в прошлом году находилось 99 млн кв. м жилья – это больше, чем в 2020 году, но на 8% меньше по сравнению с допандемийным 2019 годом. Вслед за снижением темпов строительства закономерно уменьшилось и потребление цемента.

За первые два месяца 2023 года потребление цемента в России снизилось на 8,5%, а прогноз падения спроса до конца года варьируется от 10% до 20%. Добавляют беспокойства и данные импорта/экспорта. Ввоз зарубежного цемента за первый квартал текущего года вырос на 45%, а экспорт отечественного – упал на 16%. Подорожание энергоносителей и логистики добавили к средней стоимости одной тонны цемента 17%. Исключением оказался только Дальний Восток, где стройка так разогналась, что спрос на цемент вырос на 19%.

Потребление цемента – маркер состояния всей экономики, особенно строительного комплекса. Потребление растет – значит, стройка развивается. Снижается – отрасль замирает. В 2008 и 2014 году стройкомплекс довольно легко проходил через падения, однако нынешний кризис вызван не экономическими, а политическими причинами. Поэтому рассчитывать, что он рассосется сам собой, не приходится.

Для цементников падающий спрос на их продукцию, помимо потери выручки, имеет еще один неприятный эффект. Подавляющее большинство цементных заводов в стране построены 50-60 лет назад по «мокрой» технологии. Это чудовищно неэкономичные и «дымящие» предприятия. Цемент, произведенный мокрым способом, на 30-40% дороже по себестоимости. Единственный плюс «мокрых» заводов – их сравнительно небольшая зависимость от импортных запчастей. И если спрос и дальше будет падать, производить мокрый цемент станет совсем невыгодно. Единственный выход – остановка заводов или даже частичное сокращение сотрудников.

Ситуацию ухудшает внезапный рост импорта белорусского и иранского цемента, хлынувшего в Россию после начала специальной военной операции (СВО). В прошлом году в страну завезено 2,5 млн т зарубежного цемента, а в этом ожидается 5 млн т. Понятно, что Иран и Белоруссия – дружественные государства, но такая помощь их экономике грозит закрытием 3-4 российских цементных заводов.

Другой «черный лебедь» для отечественных цементников – подскочившая себестоимость производства. По [данным](https://iz.ru/1491552/2023-03-31/v-rossii-vyrosli-tceny-na-tcement%20) «Союзцемента», производство тонны цемента выросло на 30%. В декабре 2022 года повысились цены на газ – на 8,5%, на электроэнергию – на 9%, на сырье – на 17,5%. 21,4% составил рост железнодорожного тарифа в 2022 году по сравнению с 2021 годом. На рост себестоимости цемента также будет влиять увеличение постоянных затрат на фоне снижения потребления.

В то же время маржа девелоперов исчисляется триллионами рублей. Их прибыль и прочие расходы превысили стоимость строительных материалов и строительно-монтажных работ (СМР) в цене квадратного метра жилья, рассказывал Евгений Высоцкий, исполнительный директор аналитического [центра](https://www.ng.ru/economics/2022-10-13/100_2210131235.html) СМПРО. По данным компании, в 2014-2022 годах доля СМР, включая затраты на стройматериалы, в цене жилого квадрата на первичном рынке неуклонно снижалась – вплоть до 49%. Так, в 2021 году сокращение составило 5 п.п., а в первом полугодии 2022 года – еще 5 п.п.

«Стоимость стройматериалов не настолько возросла, насколько наши ведущие девелоперы подняли стоимость метра», – признавал даже министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин. Он отметил, что Минстрою известна реальная себестоимость квадрата. К примеру, в панельном доме она составляет около 62 тыс. руб., при этом иногда такие квартиры продаются по цене в 300 тыс. руб. за кв. м. Возникает вопрос: что в связи с этим предпримет правительство, которое долгое время усиленно поддерживало застройщиков, обделяя вниманием производителей стройматериалов.

Здесь требуется комплексное решение, которое позволит производить ровно столько цемента, сколько требуется стране. Отрасль инерционна, а себестоимость цемента напрямую зависит от количества реализованной продукции. Поэтому необходимо обеспечить заблаговременное планирования объемов производства – обоснованные региональные и федеральные прогнозы потребления на срок от трех лет. Только в этом случае предприятия смогут эффективно выстраивать свою деятельность.

Нельзя производить цемента больше или меньше, чем фактически необходимо. Превышение рыночных потребностей не позволит компаниям компенсировать затраты на ремонт, приобретение сырья и другие издержки. Это приведет к росту себестоимость продукции и снижению доходности. А если цемента будет недостаточно, это скажется на сроках реализации строительных проектов и их стоимости.

Решив эти проблемы через четкое планирование объемов выпускаемого цемента, правительство обеспечит бесперебойное производство в нужных количествах. Стабильность цементной промышленности будет гарантировать четкую работу всего стройкомплекса, перед которым стоят масштабные задачи. Напомним, Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года обещает сделать доступным покупку, строительство или аренду жилья для 67% граждан, что потребует ввода в текущем десятилетии более миллиарда квадратных метров многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

# 12.04.23 АНСБ. Технологический суверенитет стройотрасли: важен, нужен, невозможен?

В Москве в рамках I Международного строительного конгресса 12 апреля прошла II научно-техническая конференция «Технологический суверенитет. Строительство и инновации». Участникам конференции было предложено ответить на вопрос: каковы самые важные вызовы современности и есть ли пути их решения?

В качестве ведущего конференции выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, само мероприятие прошло при участии министра строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина, президента НОТИМ Михаила Викторова, генерального директора НИЦ «Строительство» Виталия Крючкова, председателя ТК 400 Ларисы Бариновой, директора ФАУ «РосКапСтрой» Юлии Максимовой, директора Единого института пространственного планирования Дины Саттаровой  и других представителей научного и строительного сообщества.

Дискуссия переходила от обсуждения глобальных вызовов для отрасли до отчетов о проделанной работе, но никто не задался мыслью и не сформулировал: а что же такое в понимании участников технологический суверенитет в строительстве? Была ли это дань хлесткому термину, который в дословном переводе означает «способность государства обеспечить научно-техническое и промышленное развитие для создания и поддержания собственных технологий и инфраструктуры  и независимость политики и экономики от иностранных технологий» или попыткой осознать степень зависимости от тех самых иностранных технологий и длину дороги по выходу из этой зависимости? Да и в каких пределах возможен этот технологический суверенитет в условиях глобальной экономики и глобального же информационного пространства? Не означает ли это, в конечном итоге, изоляцию от самых современных технологий, техники и оборудования? Вот такого анализа, увы от спикеров не прозвучало. Однако хорошо уже то, что некоторые выступающие говорили о необходимости информационного и научного обмена со всем миром, о недопустимости закрытости и о пагубном влиянии такой закрытости на развитие науки в стране.

Центром строительной науки сегодня является НИЦ «Строительство» - здесь собраны остатки когда-то мощной научно-технической базы отрасли. РААСН как представитель «высокой» науки совершенно ушла в тень и даже на этой конференции не появилась, хотя выступление ее президента было заявлено в программе. Понятно, что основные научные исследования ведутся «на короткой дистанции», по заказу компаний и частично – государства, с целью быстрого внедрения в строительство и стройиндустрию.  На этом фоне Виталий Крючков обозначил основные направления деятельности отрасли: это развитие технологий информационного моделирования, возрождение строительной химии, переход на новый уровень в деревянном домостроении и в освоении Арктики. И наука своими разработками должна поддержать все эти направления.

Юлия Максимова главной проблемой и вызовом для строительной отрасли назвала жестокий дефицит профессиональных строительный кадров – от рабочих до операторов дронов и IT-специалистов в области искусственного интеллекта. Молодое поколение сегодня на стройку идти не хочет, а школьники о строительной отрасли даже не задумываются. Поэтому работу по профессиональной ориентации нужно начинать еще со школьной скамьи, показывая детям, что стройка – это всегда надежная работа с хорошей оплатой, что это интересно, выгодно и перспективно. Отметим, правда, что для этого стройка и сама должна поменяться, ведь рассказывая детям о строительных роботах, потом им придется показать реальные стройплощадки с грязным, тяжелым, ручным трудом и минимумом механизации. И это тоже, кстати, один из вызовов, о котором не упомянул ни один из участников, - отсталость строки с точки зрения современных технологических процессов и организации труда. И тут призывами и рассказами для школьников точно не обойтись. А если этим не заняться, то ни дроны, ни мастеров вручать будет некому.

Суверенитет  - не забор, а продукт синтеза

Лариса Баринова начала свое выступление с заявления, что в глобальном мире никакого технологического суверенитета в его классическом понимании достигнуто быть не может, иначе развитие страны просто остановится и начнется деградация, в том числе, науки и технологий. При этом она назвала три главных вызова для строительной отрасли. Первый – это практически уничтоженная наука в области материаловедения; ни одного НИИ сейчас в России нет, и только остатки коллективов завершают свой трудовой путь в отдельных лабораториях. На этом фоне технологический суверенитет не то что недостижим – он просто нереален.

Второй  - несоответствие образовательных программ вузов и колледжей потребностям современной стройки. Минобразования подходит со стандартными требованиями ко всем учебным заведениям и в принципе за качество и современность даваемых студентам знаний не отвечает. И здесь свое слово должен сказать Минстрой и профессиональные объединения, которые должны сформулировать требования к программам вузов и колледжей, чтобы выпускников не нужно было обучать в реальных условиях стройки почти с «нуля».

Третий вызов - несовершенная нормативно-техническая база строительной отрасли, которая формируется в десятках технических комитетов по стандартизации без координации и единой политики по заявительному принципу. Нужен единый центр планирования всей нормативной базы стройки, нужны заявки на СП и ГОСТы не только от компаний, выпустивших новый материал, но и на перспективу. И, конечно, должен быть активный научный обмен знаниями с коллегами из многих стран мира – сейчас он существенно сократился, а это серьезно бьет и по научной мысли, и по технологическим подходам.

Мысль, высказанную Ларисой Бариновой, поддержала и Дина Саттарова: информационный обмен между российскими и зарубежными учеными, технологами, градостроителями должен быть выстроен на самом высоком уровне, российская наука, российские разработки должны быть встроены в международную систему знаний. И в этом – главное зерно истины: технологический суверенитет – это не забор, который отгораживает пространство от чужих идей и знаний, это – продукт синтеза российской и мировой науки.

Михаил Викторов глобальным вызовом для отрасли с точки зрения цифровизации назвал 25-летнее привыкание всей строительной отрасли и последовавшую за этим тотальную зависимость от западных программных продуктов. Сейчас эта зависимость с трудом, но начинает преодолеваться. Для этого, конечно, нужны немалые средства – и НОТИМ старается предложить государству определенные механизмы поддержки и российских вендоров, и компаний, покупающих российское ПО. И, кроме того, нужно определенное терпение – дождаться, когда российские продукты станут сравнимы или даже лучше привычных зарубежных программ.

Но то, что российские вендоры сильны и готовы максимально быстро дорабатывать и развивать свои продукты, показал последний год работы в экстремальных условиях. Главное преимущество программных продуктов ведущих вендоров – «СиСофта», «Ренги», «Нанософта» - в том, что они базируются на российской нормативной базе и стараются отвечать на запросы именно российских пользователей. И еще один вызов – информационный разрыв в компаниях между продвинутыми топ-менеджерами и руководителями и средним звеном сотрудников, проще говоря – прорабом на стройке. Только тогда, когда для мастера или прораба планшет с информационной моделью станет привычным инструментом, цифровизация реально придет на стройку.

Подводя итоги конференции, президент НОСТРОЙ Антон Глушков сформулировал глобальные, технические и локальные вызовы для строительной отрасли. К глобальным он отнес:

- кадровые вопросы

- новые подходы к градостроительству (с точки зрения экономики, социологии, экологии)

- единую среду информационных данных

- нормативную базу (переход от обязательных/императивных норм к альтернативным/вариативности

- практику внедрения инноваций (до сих пор нарабатывался опыт только копирования и заимствования)

- формирование национальной инновационной системы в сфере строительства

Технические вызовы – это:

- информационная ограниченность

- необходимость формирования мотивации

- регламентацию процессов

Локальные задачи подразумевают:

- развитие производства строительной химии

- повышение сейсмобезопасности

- развитие территорий Арктики

- внедрение новых групп строительных материалов

 - избавление от зависимости от иностранного софта

- развитие малоэтажного и деревянного домостроения.

В заключение президент Национального объединения строителей, которое является базовой организацией Строительного консорциума, призвал всех участников конференции к совместной работе по реализации задач в рамках обозначенных направлений.

Анна Морозова

# 14.04.23 ЕРЗ. Эксперты ВШЭ: строители теряют оптимизм

К такому выводу пришли аналитики  [Центра](https://issek.hse.ru/dep_conres)конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ «Высшая школа экономики» (ЦКИ [ИСИЭЗ](https://issek.hse.ru/) НИУ [ВШЭ](https://www.hse.ru/)), любезно предоставившие порталу ЕРЗ.РФ очередной информационно-аналитический обзор о состоянии делового климата в строительстве в I квартале 2023 года, и ожиданиях предпринимателей на II квартал.

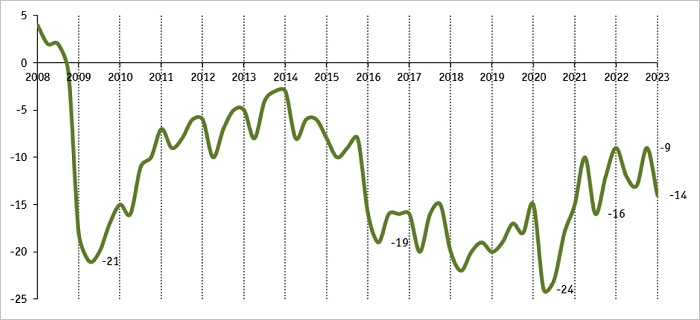
В обзоре использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах РФ.

В своем исследовании аналитики ВШЭ пришли к выводу о том, что, несмотря на сниженную в начале года предпринимательскую уверенность и производственную активность, деловой фон оставался умеренно благоприятным.

73% руководителей строительных компаний сочли сложившуюся экономическую ситуацию «удовлетворительной», а 63% оценили уровень портфеля заказов как «достаточный».

Главный индикатор исследования — **Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)** — отражает в процентах баланс средних оценок по возможному портфелю заказов и изменениям численности занятых.

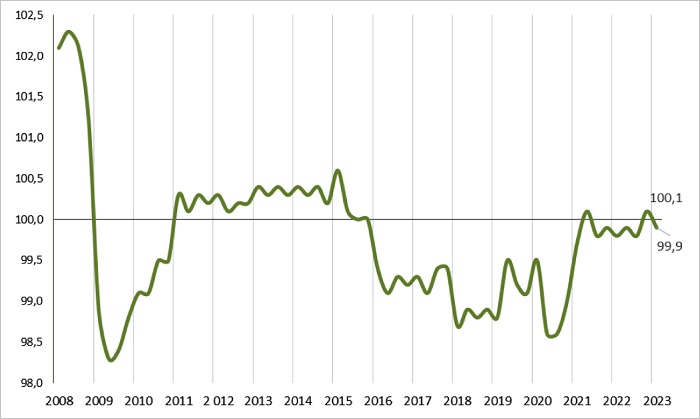
**Динамика Индекса предпринимательской уверенности в строительстве, (%)**



*Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат*

 В январе — марте относительно IV квартала прошлого года он опустился на 5 п. п. до -14%.

**Динамика Индекса делового климата в строительстве, (%)**



*Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат*

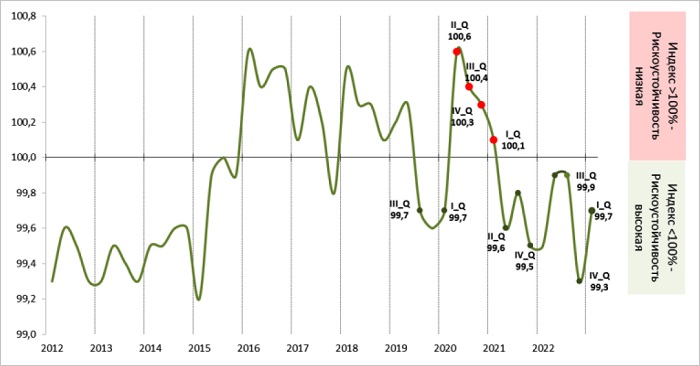
Композитный индикатор — **Индекс делового климата (ИДК)**, объединяющий более широкий круг отраслевых тенденций, также не удержался на достигнутом по итогам 2022 года уровне. Он опустился со 100,1% до 99,9%.

Тем не менее, полагают аналитики ВШЭ, снижение ИПУ и ИДК не является критичным, и «в рамках текущей экономической действительности, по-прежнему позволяет определить сложившийся конъюнктурный фон в отрасли как умеренно-благоприятный».

Просадка ИПУ и ИДК обусловлена негативным влиянием отдельных показателей.

В то же время, отметили аналитики ВШЭ, более 53% участников опросов склонны считать, что ситуация в I квартале по сравнению с октябрем — декабрем 2022 года принципиально не изменилась. А 60% участников опроса уверены, что их портфель заказов соответствует «нормальному уровню».

**Динамика Индекса рискоустойчивости в строительстве, (%)**



*Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат*

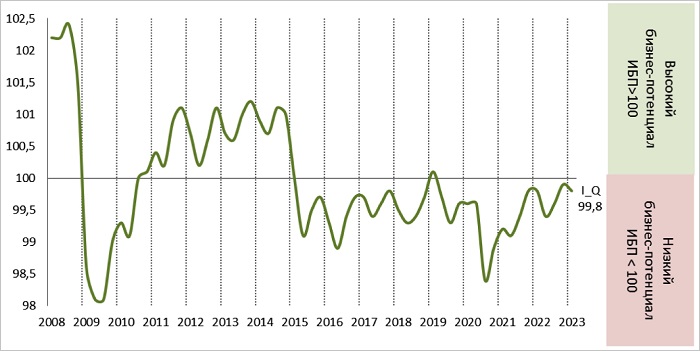
**Индекс рискоустойчивости (ИРУ)** характеризует уровень сопротивляемости к внешним шокам. Его динамика в I квартале года свидетельствует о том, что строительство по-прежнему сохраняет устойчивость к тенденциям конъюнктуры.

По итогам прошлого года значение ИРУ составляло 99,3%, в начале нынешнего — 99,7%.

**Индекс бизнес-потенциала (ИБП)** — агрегированный показатель величины будущих тенденций — по итогам I квартала, по оценке аналитиков, своей динамикой демонстрирует, что в отрасли накопился определенный пессимизм.

Настроение респондентов по планам на II квартал ухудшилось, и это может привести в апреле — июне 2023 года к еще более слабой динамике развития, прогнозирует директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ **Георгий Остапкович**.

**Динамика Индекса бизнес-потенциала в строительстве, (%)**



*Источник: ЦКИ ИСИЭЗ НИУ ВШЭ, Росстат*

Показатели по основным индексам, по его мнению, говорят, прежде всего, о высокой вероятности дальнейшего снижения инвестиционной активности в отрасли с сокращением собственных финансовых средств.

Куликов М.М.

14.04.23