ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 10.09-17.09.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc82769705)

[1.1. 13.09.2021 ЕРЗ. Владимир Путин: в этом году ждем от России и Москвы рекорда по объемам ввода жилья 5](#_Toc82769706)

[1.2. 15.09.2021 За-Строй.РФ. Традиционно острая тема… 6](#_Toc82769707)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 7](#_Toc82769708)

[2.1. 14.09.2021 ЕРЗ. Финансовую поддержку на расселение аварийного жилья распределят между всеми регионами 7](#_Toc82769709)

[2.2. 14.09.2021 ЕРЗ. Новые требования к документам, представляемым на экспертизу в электронной форме 8](#_Toc82769710)

[2.3. 15.09.2021 ЕРЗ. Как расширят состав организаций, которые вправе финансировать долгосрочные инвестиционные проекты 9](#_Toc82769711)

[2.4. 16.09.2021 ЕРЗ. Новая форма акта обследования для кадастровых инженеров 10](#_Toc82769712)

[2.5. 16.09.2021 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года вновь изменились 12](#_Toc82769713)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА 13](#_Toc82769714)

[3.1. 14.09.2021 АНСБ. Правительство ищет дополнительное финансирование на ремонт региональных дорог 13](#_Toc82769715)

[3.2. 15.09.2021 СГ. Регионы запросили 490 млрд рублей на развитие инфраструктуры 13](#_Toc82769716)

[3.3. 15.09.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: в рамках инфраструктурного меню одобрено бюджетное софинансирование по более чем 240 инвестпроектам в 43 регионах 14](#_Toc82769717)

[3.4. 15.09.2021 АНСБ. Власти обсудят с металлургами рост налогов на сверхдоходы 15](#_Toc82769718)

[3.5. 16.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. СРО и Национальным объединениям не нашлось места в правительственной программе по цифровизации экономики 17](#_Toc82769719)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 19](#_Toc82769720)

[4.1. 10.09.2021 СГ. Минстрой прорабатывает с регионами модель перехода на BIM…. 19](#_Toc82769721)

[4.2. 10.09.2021 ЕРЗ. Александр Козлов больше не замминистра строительства… 19](#_Toc82769722)

[4.3. 10.09.2021 АНСБ. Минстрой планирует разрешить увеличивать цены контрактов, заключенных менее чем на год 20](#_Toc82769723)

[4.4. 10.09.2021 АНСБ. В Минстрое рассказали о планах по ввозу мигрантов из Узбекистана 21](#_Toc82769724)

[4.5. 13.09.2021 СГ. Совершенствование системы техрегулирования предполагает уход от предписывающих норм 22](#_Toc82769725)

[4.6. 13.09.2021 АНСБ. ФАС создаст реестр крупных производителей основных и вспомогательных стройматериалов 22](#_Toc82769726)

[4.7. 13.09.2021 ЕРЗ. ФАС возбудила дело против производителей стройматериалов из стекла 23](#_Toc82769727)

[4.8. 14.09.2021 СГ. Глава Минстроя: Процедуру въезда в страну трудовых мигрантов упростят 24](#_Toc82769728)

[4.9. 14.09.2021 АНСБ. Минстрой справляется с задачей оптимизации админбарьеров 24](#_Toc82769729)

[4.10. 14.09.2021 СГ. Назначен новый замглавы Минстроя России по цифровизации 25](#_Toc82769730)

[4.11. 14.09.2021 ЕРЗ. В структуре Главгосэкспертизы появится Центр содействия реализации проектов 26](#_Toc82769731)

[4.12. 15.09.2021 АНСБ. НОСТРОЙ И ТК 465 «Строительство» подписали соглашение о сотрудничестве 27](#_Toc82769732)

[4.13. 15.09.2021 СГ. Одобрены первые проекты досрочного строительства инфраструктуры 28](#_Toc82769733)

[4.14. 14.09.2021 За-Строй.РФ. И после 1 июля строителей поддержат 29](#_Toc82769734)

[4.15. 15.09.2021 ЕРЗ. Крупных производителей стройматериалов включат в реестр ФАС 29](#_Toc82769735)

[4.16. 16.09.2021 АНСБ. Институт стройэкспертизы оценит информационные модели объектов 30](#_Toc82769736)

[4.17. 16.09.2021 АНСБ. В РФ выявлен рост финансовых показателей у производителей стройматериалов 32](#_Toc82769737)

[4.18. 16.09.2021 За-Строй.РФ. Ценных бумаг будет ещё больше 32](#_Toc82769738)

[4.19. 16.09.2021 За-Строй.РФ. Цифровой процесс набирает обороты 33](#_Toc82769739)

[4.20. 17.09.2021 СГ. Единый заказчик в сфере строительства контролирует возведение объектов в 58 регионах 34](#_Toc82769740)

[4.21. 17.09.2021 ЕРЗ. Минстрой сообщил об очередных изменениях индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года 35](#_Toc82769741)

[4.22. 17.09.2021 ЕРЗ. Верховный Суд: при наличии просрочки изменение даты передачи помещений в договоре не отменяет ответственности застройщика 36](#_Toc82769742)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, Фонд защиты «дольщиков» 37](#_Toc82769743)

[5.1. 10.09.2021 СГ. ЦБ повысил ключевую ставку 37](#_Toc82769744)

[5.2. 13.09.2021 СГ. Молодые люди начали терять интерес к ипотеке 38](#_Toc82769745)

[5.3. 13.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: объем выдачи ипотеки по итогам года достигнет 5 трлн руб. 38](#_Toc82769746)

[5.4. 13.09.2021 ЕРЗ. Для чего запускается эксперимент по обмену данными для электронной ипотеки 39](#_Toc82769747)

[5.5. 13.09.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по рефинансированию ипотеки 41](#_Toc82769748)

[5.6. 13.09.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по ипотеке на ИЖС 41](#_Toc82769749)

[5.7. 14.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: ипотека подорожает, но со спросом и ценами на жилье возможны вариации 42](#_Toc82769750)

[5.8. 14.09.2021 ЕРЗ. Насколько сократилось количество банков, которые могут работать с застройщиками по счетам эскроу 44](#_Toc82769751)

[5.9. 14.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: после ужесточения условий льготной ипотеки спрос на новостройки Москвы и Подмосковья упал на треть 46](#_Toc82769752)

[5.10. 14.09.2021 Известия. ЦБ предложил применять эскроу-счета для развития ипотеки на строительство частного жилья 48](#_Toc82769753)

[5.11. 15.09.2021 АНСБ. ДОМ.РФ начал использовать нейросети для выявления потенциальных долгостроев 48](#_Toc82769754)

[5.12. 15.09.2021 За-Строй.РФ. Ставки сделаны, ставки будут повышать 49](#_Toc82769755)

[5.13. 15.09.2021 ЕРЗ. В России появилась еще одна льготная ипотечная программа — для IT-специалистов 51](#_Toc82769756)

[5.14. 15.09.2021 ЕРЗ. Банк России: развитию ипотеки на ИЖС будет способствовать применение механизма эскроу 52](#_Toc82769757)

[5.15. 16.09.2021 ЕРЗ. ДОМ.РФ: пилотные проекты КРТ будут реализованы в 12 регионах 54](#_Toc82769758)

[5.16. 16.09.2021 АНСБ. Единый заказчик в строительстве и Главгосэкспертиза работают на основе партнерства 55](#_Toc82769759)

[5.17. 17.09.2021 ЕРЗ. Первыми в России воспользоваться преимуществами универсальной региональной ипотеки под 2% и 6% смогут архангелогородцы 56](#_Toc82769760)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 58](#_Toc82769761)

[6.1. 10.09.2021 СГ. НОСТРОЙ разрабатывает стандарты по ведению стройконтроля в электронном виде 58](#_Toc82769762)

[6.2. 10.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Заказчик, работающий с сомнительными подрядчиками, рискует получить проблемы при возврате НДС. Претензии могут быть предъявлены и к СРО 58](#_Toc82769763)

[6.3. 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ: с первого раза экзамен сдает только треть строителей 59](#_Toc82769764)

[6.4. 13.09.2021 СГ. В России предложено воссоздать систему повышения квалификации строителей 60](#_Toc82769765)

[6.5. 13.09.2021 СГ. Совершенствование системы техрегулирования в строительстве – одна из главных тем стратсессии НОСТРОЙ 61](#_Toc82769766)

[6.6. 14.09.2021 СГ. В Москве открылся XX Всероссийский съезд СРО в сфере строительства 62](#_Toc82769767)

[6.7. 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ предложил ряд изменений в Национальный реестр специалистов 62](#_Toc82769768)

[6.8. 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ станет площадкой для рейтингования стройкомпаний 64](#_Toc82769769)

[6.9. 13.09.2021 СГ. Стать строителем в США невозможно без прохождения курса по охране труда 64](#_Toc82769770)

[6.10. 14.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Делегаты Съезда строительных СРО ожидаемо утвердили Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2022 год 65](#_Toc82769771)

[6.11. 14.09.2021 За-Строй.РФ. Юбилейный форум СРО 66](#_Toc82769772)

[6.12. 15.09.2021 НОСТРОЙ Новости. Итоги XX Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в области строительства 67](#_Toc82769773)

[6.13. 15.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Концепция техрегулирования НОСТРОЙ получилась максимально абстрактной и рассчитана на соучастие в мероприятиях Минстроя и ФАУ «ФЦС» 72](#_Toc82769774)

[6.14. 17.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. НОСТРОЙ доказал в суде своё право не перечислять средства компфонда в новую СРО по причине того, что к реорганизованному юрлицу не переходят права на КФ присоединённого ЮЛ 74](#_Toc82769775)

[7. РАЗНОЕ 75](#_Toc82769776)

[7.1. 13.09.2021 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 сентября 2021 года 75](#_Toc82769777)

[7.2. 14.09.2021 СГ. Россия вошла в десятку стран-лидеров по росту цен на жилье.. 76](#_Toc82769778)

[7.3. 15.09.2021 АНСБ. Инновационная экосистема внедряется на 70 стройплощадках Москвы 77](#_Toc82769779)

[7.4. 16.09.2021 ЕРЗ. Практика проектного финансирования. Мнения застройщиков — в эфире «СТРОЙКА. ГЛАВНОЕ» 77](#_Toc82769780)

[7.5. 16.09.2021 АНСБ. Месть СНиПов 81](#_Toc82769781)

[7.6. 16.09.2021 СГ. Опрос «СГ»: россияне выступают за государственное регулирование цен на стройматериалы 82](#_Toc82769782)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 83](#_Toc82769783)

[8.1. 12.09.2021 АНСБ. Единая цифровая среда – основа развития строительного комплекса 83](#_Toc82769784)

[8.2. 13.09.2021 За-Строй.РФ. Саморегулирование пока не состоялось 93](#_Toc82769785)

[8.3. 16.09.2021 АНСБ. Строительство в Арктике требует ума, инноваций и разумной экономики 97](#_Toc82769786)

[8.4. 16.09.2021 АНСБ. Строители, по рейтингу рассчитайсь! 102](#_Toc82769787)

[8.5. 16.09.2021 АНСБ. Кадры для строительства: всю систему нужно менять!..... 106](#_Toc82769788)

[8.6. 17.09.2021 РИА Новости. Антон Борисенко: Цены на стройматериалы в пандемию росли еженедельно 111](#_Toc82769789)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 13.09.2021 ЕРЗ. Владимир Путин: в этом году ждем от России и Москвы рекорда по объемам ввода жилья

Такой прогноз был озвучен в ходе встречи Президента России Владимира Путина и мэра Москвы Сергея Собянина, приуроченной к празднованию 874-й годовщине столицы.

В ходе беседы глава государства заметил, что экономика России в основном восстановилась после коронакризиса и спросил у Сергея Собянина, «как в Москве с этим?»

Мэр столицы ответил, что благодаря мерам господдержки, инициированным Президентом (в частности, речь идет о госпрограмме льготной ипотеки на новостройки, запущенной в апреле 2020 года), экономика в Москве не только восстановилась, но даже уже превзошла докризисный уровень 2019 года.

«Причем достаточно прилично — от 7% до 20% с лишним по разным отраслям и направлениям», — [уточнил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/66656) Собянин, обратив внимание на то, что объемы строительства и ввода жилья в эксплуатацию в столице увеличились до исторически рекордной отметки.

 «Если мы в предыдущие годы в среднем вводили около 3 млн кв. м, то в этом году приблизимся к 6-миллионной отметке», — доложил Президенту РФ глава правительства Москвы.

Владимир Путин в ответ отметил, что и в целом по России по итогам текущего года объемы строительства и ввода жилья обещают стать рекордно высокими.

Сергей Собянин указал также на то, что столь значительный рост этих показателей для Москвы стал возможен в том числе и за счет реализации региональной программы [реновации](https://fr.mos.ru/o-programme-renovatsii/), подразумевающей переселение москвичей из старого и ветхого жилья в новостройки.

«До конца этого года уже будет переселено около 50 тыс. человек с начала программы», — сообщил Собянин.

Он также отметил, что все процессы, связанные с увеличением объемов строительства жилья, сопровождаются созданием новых объектов городской дорожно-транспортной инфраструктуры.

«Мы ввели МЦК, помните, вводили наземное метро, плюс подземное метро — всего 90 станций ввели за эти годы, — уточнил Собянин. — В этом году добавятся еще 10, и до конца года это будут 100 новых станций метро», — резюмировал он, подчеркнув, что таких темпов строек «не было даже в советское время».

# 15.09.2021 За-Строй.РФ. Традиционно острая тема…

Вопрос аварийного жилья остаётся одним из наиболее проблемных для центральной России. Президент пообещал, что власти будут работать над решением ситуации

Президент России Владимир Путин в ходе общения по видеосвязи с губернатором Тульской области Алексеем Дюминым сказал:

Одна из тем, которую Вы сейчас затронули, является традиционно острой, к сожалению, по аварийному жилью. Для центральных регионов страны это наиболее проблемная, наверное, точка, где нужно этим заниматься системно, поэтому будем работать по этому направлению вместе.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 14.09.2021 ЕРЗ. Финансовую поддержку на расселение аварийного жилья распределят между всеми регионами

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/Projects/List#npa=120201) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ [№278](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201903260003) от 16.03.2019».

 Напомним, что Постановлением Правительства РФ [№1385](http://government.ru/docs/all/136275/) от 23.08.2021 были внесены изменения в п.1 и п.2 Постановлении Правительства РФ №278 от 16.03.2019, согласно которым было исключено указание на конкретный размер субсидий, направляемых на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки субъектам РФ, в разбивке по годам.

Фонд предоставляет финансовую поддержку субъекту РФ на переселение граждан из аварийного жилищного фонда сверх установленного для данного субъекта лимита на текущий год, но не свыше рассчитанного лимита средств на переселение в предстоящие годы до 2024 года включительно.

Такая сверхлимитная финансовая поддержка может быть предоставлена при условии:

* завершения региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденной до 1 января 2019 года, отсутствия неисполненных обязательств по возврату средств Фонда по основаниям, предусмотренным настоящим федеральным законом и договором, заключенным между Фондом и субъектом РФ.
* принятия субъектом РФ обязательства по досрочному завершению всех или части мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, предусмотренных региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, пропорционально сумме предоставляемой сверхлимитной финансовой поддержки.

 В новой редакции Постановления №278 вся сумма полученных Фондом субсидий подлежит распределению на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки между всеми субъектами РФ.

Проектом Постановления вводится пункт 6(2) о том, что в случае увеличения в текущем году размера субсидии в виде имущественного взноса РФ за счет уменьшения размера субсидий будущих лет такие субсидии не направляются на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки в текущем году, а используются для предоставления сверхлимитной финансовой поддержки.

 Напомним, что в соответствии с распоряжением Правительства РФ [№2301-р](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202108250010) ‎от 23.08.2021 Фонду в 2021 году из резервного фонда Правительства РФ выделяются субсидии в размере ‎13 141 958,7 тыс. руб. в виде имущественного взноса Российской Федерации на обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда в рамках федерального проекта.

Таким образом, в случае принятия новой редакции Постановления №278 вся сумма субсидий, полученных Фондом в 2021 году, подлежит распределению на увеличение лимитов предоставления финансовой поддержки между всеми субъектами РФ в 2021 году.

 13.09.2021 по итогам второго этапа XX [съезда](http://kremlin.ru/events/president/news/66445) «Единой России» прошедшего 24.08.2021, Президент Владимир Путин [поручил](http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/66667#sel=4:1:UUy,4:27:yxx) Правительству РФ выделить в 2022 году из федерального бюджета 45 млрд руб. на реализацию субъектами РФ программ ликвидации жилищного фонда, признанного аварийным по состоянию на 01.01.2021.

Независимая антикоррупционная экспертиза документа продлится до 16 сентября 2021 года

# 14.09.2021 ЕРЗ. Новые требования к документам, представляемым на экспертизу в электронной форме

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/Projects/List#npa=120177) приказа Минстроя России «Об утверждении требований к формату документов, представляемых в электронной форме для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

В настоящее время требования к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, установлены приказом Минстроя России [№783/пр](https://minjust.consultant.ru/documents/36522#:~:text=%D0%9F%D0%A0%D0%98%D0%9A%D0%90%D0%97%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F%20%D0%A0%D0%A4%20%D0%BE%D1%82%2012.05.2017,%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%8E%D1%81%D1%82%D0%B5%20%D0%A0%D0%A4%2025.08.2017%20N%2047947)) от 12.05.2017. В случае принятия новых требований данный приказ будет признан утратившим силу.

Как и ранее, для проведения государственной экспертизы электронные документы представляются в виде файлов в формате xml.

 Проектом приказа предполагается увеличить срок, по истечении которого xml-схема вводится в действие — с трех до шести месяцев со дня ее размещения на официальном сайте Минстроя России.

В случае если на официальном [сайте](https://minstroyrf.gov.ru/docs/?date_from=&date_to=&q=xml&active%5B%5D=65) Минстроя России в сети Интернет отсутствует xml-схема, подлежащая использованию для формирования соответствующего электронного документа, электронные документы представляются в следующих форматах:

* doc, docx, odt — для документов с текстовым содержанием, не включающим содержащих сводки затрат, сводного сметного расчета стоимости строительства, объектных сметных расчетов (смет), локальных сметных расчетов (смет), сметных расчетов на отдельные виды затрат;
* pdf — для документов с текстовым содержанием, в том числе включающих формулы и (или) графические изображения, а также для документов с графическим содержанием;
* xls, xlsx, ods — для документов, содержащих сводки затрат, сводного сметного расчета стоимости строительства, объектных сметных расчетов (смет), локальных сметных расчетов (смет), сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, подготовленные в форме информационной модели, формируются в соответствии с составом сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требованиями к форматам указанных электронных документов, утвержденными Постановлением Правительства РФ [№1431](http://static.government.ru/media/files/idDNOkiiAZnlmOLkgjyqNR7I9mOq4PFt.pdf) от 15.09.2020.

Проектом приказа исключаются требования необходимости формирования информационно-удостоверяющего листа.

В то же время предоставляется право на подписание проектной документации специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, обеспечившим выполнение работ по подготовке такой проектной документации, в должности главного инженера проекта в случае невозможности обеспечения лиц, участвующих в разработке проектной документации, усиленными квалифицированными электронными подписями.

В случае принятия приказ вступит в силу по истечении шести месяцев со дня его официального опубликования.

Напомним, ранее на портале Минстроя России были опубликованы «[Разъяснения](http://minstroyrf.gov.ru/docs/129193/) о порядке направления проектной документации в виде электронных документов для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства», о чем [информировал](https://erzrf.ru/news/s-18-avgusta-proyektnaya-dokumentatsiya-napravlyayetsya-na-gosekspertizu-s-ispolzovaniyem-xml-skhem?tag=%D0%AD%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ

Публичное обсуждение проекта приказа продлится до 29 сентября 2021 года.

# 15.09.2021 ЕРЗ. Как расширят состав организаций, которые вправе финансировать долгосрочные инвестиционные проекты

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=120298) федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон «О рынке ценных бумаг».

Постановлением Правительства РФ [№2459](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202101060029) от 31.12.2020 утверждены «Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования» (Правила №2459).

Пунктом 3 данных Правил устанавливается, что под специализированным обществом проектного финансирования понимается специализированное общество, 100% акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит единому институту развития в жилищной сфере [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/).

 Вместе с тем в действующей редакции [абз. 4 п. 2 ст. 15.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10148/f062ac253534ba5f06c63c4a8ab791a99fb41d1c/) закона 39-ФЗ 22.04.1996 «О рынке ценных бумаг» возможность определения Правительством РФ иной организации, которой может принадлежать 100% акций специализированного общества, не предусмотрена.

В связи с этим законопроектом предлагается внести корреспондирующие изменения в п. 2 ст. 15.1 39-ФЗ с учетом действующей редакции п. 3 Правил №2459.

Таким образом, будет расширен состав организаций, которые вправе финансировать долгосрочные инвестиционные проекты путем предоставления займов, в том числе приобретения размещаемых облигаций, и (или) приобретения денежных требований по договорам займа и кредитным договорам с условием целевого использования предоставленных денежных средств.

Напомним, что ДОМ.РФ уже учредил дочернюю компанию «Специализированное общество проектного финансирования "Инфраструктурные облигации"» ([СОПФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction_financing/infrastructure-bonds/)), основным предметом деятельности которого является финансирование инфраструктуры путем предоставления займов, a также осуществление эмиссии облигаций в соответствии с 39-ФЗ, о чем рассказывал портал ЕРЗ.РФ.

 ООО «СОПФ Инфраструктурные облигации» не имеет сотрудников, а функции единоличного исполнительного органа (генерального директора) выполняет управляющая организация — ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

Независимая антикоррупционная экспертиза документа продлится до 19 сентября 2021 года.

# 16.09.2021 ЕРЗ. Новая форма акта обследования для кадастровых инженеров

На портале правовой информации опубликован приказ Росреестра [№П/0217](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202109100033) от 24.05.2021 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (Требования).

В соответствии с [ч. 1 ст. 23](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/319036c5e9d38c40e1ccc39b6eaf374d988d45ab/) 218–ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», акт представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с его гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения (или их части), в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено (Акт).

В настоящее время форма акта и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке установлены приказом Минэкономразвития России [№861](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201512300062#:~:text=%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%B7%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%) от 20.11.2015.

Согласно Требованиям, Акт обследования состоят из пяти разделов. В состав Акта включаются следующие сведения:

* об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы;
* о заказчике кадастровых работ;
* о кадастровом инженере и дате подготовки Акта;
* о документах, использованных при подготовке Акта. Копии документов, содержащих сведения ЕГРН, в состав Приложения не включаются.

Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся в Акте на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

Акт подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML (XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/).

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭЦП) кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством РФ и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Росреестром, его территориальными органами.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной ЭЦП кадастрового инженера, подготовившего Акт.

В приказе №П/0217 устанавливаются требования к электронному образу документов.

Акт также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда. Акт, подготовленный в форме документа на бумажном носителе, заверяется подписью и печатью подготовившего его кадастрового инженера. Незаполненные реквизиты Акта в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак —" (прочерк).

 В течение девяти месяцев с даты вступления в силу №П/0217 для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены акты обследования, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера в соответствии с формой и требованиями к подготовке акта обследования, установленные приказом №861.

Приказ Росреестра [№П/0217](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202109100033) вступит в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861.

# 16.09.2021 ЕРЗ. Индексы сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года вновь изменились

Опубликовано письмо Минстроя России от 10.09.2021 [№38891-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/130918/) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России от 05.06.2019 [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006), с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за II квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Данное письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№31891-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/128081/)от 02.08.2021, [№33267-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/128571/) от 09.08.2021 и [№34475-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/129192/) от 17.08.2021, [№35422-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/129579/) от 20.08.2021, [№35822-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/129738/) от 24.08.2021, [№36820-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/130110/) от 31.08.2021, №38115-ИФ/09 от 07.09.2021.

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

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 для Северо-Кавказского федерального округа (СКФО).
* ИИСС СМР по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2021 года для Южного федерального округа (ЮФО).

При этом для республики Калмыкия новые индексы введены взамен ИИСС СМР, содержащихся в письме Минстроя России от 17.08.2021 №34475-ИФ/09.

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

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА

# 14.09.2021 АНСБ. Правительство ищет дополнительное финансирование на ремонт региональных дорог

Правительство сейчас ищет дополнительные средства на ремонт региональных и муниципальных дорог для выполнения поставленных президентом целей, заявил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

"Мы по указу президента не менее 50% региональных и муниципальных дорог должны привести в порядок. Сейчас мы занимаемся тем, чтобы изыскать дополнительное финансирование. (...) У нас есть вероятность, что достаточно большое количество регионов показатель в 50% превысит. Какие-то регионы даже смогут подойти по региональным дорогам к показателю 85%", — сказал Хуснуллин в своем выступлении на форуме "Инновации в дорожном строительстве" во вторник.

Говоря о перспективах финансирования дорожного строительства, вице-премьер отметил, что направление может получить дополнительную бюджетную поддержку.

"Мы сейчас при формировании бюджета дополнительные деньги просим на региональные дороги. И дополнительно деньги будем просить на проекты. связанные с платными дорогами", — пояснил Хуснуллин.

Среди препятствующих работам проблем вице-премьер назвал рост цен на стройматериалы и нехватку специалистов. Он напомнил, что также к 2024 году в нормативное состояние должны быть приведены 85% дорог в 105 крупнейших агломерациях, то есть порядка 100 тыс. км дорог.

Ранее сообщалось, что в 2021 году наиболее масштабные дорожные работы запланированы в рамках нацпроекта "Безопасные и качественные автомобильные дороги": предстоит отремонтировать и построить около 5 тыс. объектов, по 77% из них уже заключены контракты с подрядными организациями.

Летом правительство направило в регионы еще 30 млрд рублей на ремонт региональной дорожной сети в дополнение к 100 млрд рублей, которые были выделены дорожникам весной текущего года.

# 15.09.2021 СГ. Регионы запросили 490 млрд рублей на развитие инфраструктуры

На рассмотрении в правительстве России находится заявки регионов на получение инфраструктурных кредитов на общую сумму 490 млрд рублей. Об этом в ходе доклада президенту России сообщил вице-премьер [Марат Хуснуллин](https://www.stroygaz.ru/news/item/marat-khusnullin-rasskazal-o-stroitelstve-trassy-moskva-kazan/).

По его словам, [уже одобрено](https://www.stroygaz.ru/news/item/chetyre-regiona-rossii-poluchat-infrastrukturnye-byudzhetnye-kredity/) 10 заявок на получение инфраструктурных кредитов на общую сумму 90 млрд рублей. Средства получили Калужская, Костромская, Московская, Мурманская, Нижегородская, Тюменская и Челябинская области, Республики Саха и Крым, а также Санкт-Петербург.

Зампред правительства РФ отметил, что регионы проявляют большой интерес к механизму кредитования. По поручению Владимира Путина прорабатывается вопрос о продлении программы до 2026 года и увеличении ее лимита. На данный момент лимит составляет 500 млрд рублей, и он уже превышен.

Помимо этого, в рамках механизма инфраструктурных облигаций к 2023 году планируется привлечь не менее 150 млрд рублей внебюджетных средств. Уже одобрены заявки трех субъектов — Тульской, Тюменской и Челябинской областей. Благодаря механизму в регионах построят 1 млн кв. метров жилой недвижимости. Всего на рассмотрении находится 51 проект в 30 субъектах РФ на общую сумму 213 млрд рублей. Это позволит возвести 20 млн «квадратов» жилья.

Также регионы смогут модернизировать коммунальную инфраструктуру на средства Фонда национального благосостояния (ФНБ). Бюджет механизма составляет 150 млрд рублей. Заявки из 12 регионов на 45 млрд рублей имеют всю необходимую документацию. Осенью будут приняты все необходимые поправки и начнется выделение средств.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-moderniziruyut-bolee-semi-tysyach-shkol/), что до 2026 года в России будет капитально отремонтировано около 7,3 тыс. зданий общеобразовательных учреждений.

# 15.09.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: в рамках инфраструктурного меню одобрено бюджетное софинансирование по более чем 240 инвестпроектам в 43 регионах

Об этом замглавы Правительства сообщил на [совещании](http://kremlin.ru/events/president/news/66686) у Президента Владимира Путина с членами Правительства и ВПП «Единая Россия».

В своем докладе главе государства **Марат Хуснуллин**, в частности, сообщил о ходе реализации положений так называемого [инфраструктурного меню](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-gotov-stat-edinym-operatorom-infrastrukturnogo-menyu-dlya-regionov/), которое Правительство РФ по [инициативе](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65418) Президента России **Владимира Путина** разработало в первой половине текущего года.

Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, в рамках инфраструктурного меню (включающего механизм [инфраструктурных](https://erzrf.ru/news/seti-i-sotsobyekty-vokrug-vozvodimogo-zhilya-postroyat-za-schet-infrastrukturnykh-obligatsiy-domrf?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0) облигаций под гарантии ДОМ.РФ, реструктуризация бюджетных кредитов, средства от перераспределения акцизов, инфраструктурные кредиты [ВЭБ.РФ](https://xn--90ab5f.xn--p1ai/)) в ближайшие годы планируется привлечь в субъекты РФ на строительство объектов социальной, дорожно-транспортной и инженерной инфраструктуры порядка 3,5 трлн руб.

В качестве основных инструментов реализации этой программы определены стать инфраструктурные бюджетные кредиты, выдаваемые на срок не менее 15 лет по ставке не выше 3%, а также инфраструктурные облигации, выпускаемые под гарантии ДОМ.РФ и реализуемые на фондовом рынке.

С помощью этих ценных бумаг в течение ближайших четырех лет планируется привлечь в регионы 150 млрд руб., что позволит обеспечить предоставление льготных инфраструктурных займов под 4% сроком до 15 лет, а по отдельным проектам — до 30 лет.

Что уже сделано в этом отношении? По словам Хуснуллина, на правительственном уровне принято решение о реструктуризации бюджетных кредитов, выданных регионам в 2020 году.

«Это решение позволит дополнительно привлечь более 218 млрд руб. на реализацию новых инвестиционных проектов», — [уточнил](http://kremlin.ru/events/president/news/66686) вице-премьер.

Он также сообщил, что в этом году уже одобрено 246 новых инвестиционных проектов на сумму в 102 млрд руб. в 43 субъектах РФ с общим объемом внебюджетных инвестиций в размере 1,4 трлн руб. и перспективой создания 60 тыс. рабочих мест.

Кроме того, обеспечена возможность снижения рыночного долга регионов и регионов и муниципалитетов до уровня 25% от налоговых и неналоговых доходов, на указанные цели может быть направлено до 337 млрд руб., доложил зампред Правительства главе государства.

Хуснуллин также отметил, что 55 из 85 субъектов РФ в этом году получили дополнительные дотации на выравнивание бюджетной обеспеченности, на сбалансированность в размере 50 млрд руб.

 По словам федерального чиновника, уже одобрены Межведомственной комиссией при Правительстве заявки по предоставлению инфраструктурных кредитов от 10 регионов на сумму 90 млрд руб. Речь идет о таких субъектах РФ, как Калужская, Костромская, Московская, Мурманская, Нижегородская, Тюменская, Челябинская области, Республика Саха, Республика Крым и г. Санкт-Петербург.

«На рассмотрении находятся заявки регионов на общую сумму 490 млрд руб. как в рамках лимитов, так и на конкурсный отбор — это уже превышает лимит в 500 млрд руб., который у нас есть на первые два года», — отметил вице-премьер.

Он также напомнил, что прием заявок на получение «длинных и дешевых» инфраструктурных кредитов от субъектов РФ будет проходить до 1 октября.

# 15.09.2021 АНСБ. Власти обсудят с металлургами рост налогов на сверхдоходы

Первый вице-премьер Андрей Белоусов и министр финансов Антон Силуанов проведут в среду, 15 сентября, совещание с металлургами и производителями удобрений. Главный вопрос встречи — предстоящий рост налоговой нагрузки.

О предстоящем совещании с первым вице-премьером Андреем Белоусовым и министром финансов Антоном Силуановым РБК рассказали три источника, близких к приглашенным представителям бизнеса. Содержание встречи собеседники описывают как «первую официальную дискуссию властей с бизнесом по вопросу роста налоговой нагрузки» для металлургических компаний и производителей удобрений.

В мае в интервью РБК Белоусов заявил, что вследствие роста мировых и внутрироссийских цен металлурги резко увеличили свои доходы и «нахлобучили» государство примерно на 100 млрд руб. «[Они] конечно, понимают [что нужно будет возвращать]. У нас рынок свободный, но государство имеет все возможности установить налоги таким образом, чтобы то, что они получили, у них забрать. Это, я думаю, мы сделаем», — сказал тогда Белоусов.

Как утверждают источники РБК, вариант повышения налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ) и другие возможные способы изъятий сверхдоходов обсуждались, в частности, в Минфине, но пока без участия бизнеса. О том, что «предпринимательское сообщество узнает о разработке и отдельных деталях концептуальных документов из средств массовой информации», говорил в августе и глава Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Александр Шохин (копии его писем Силуанову и министру экономического развития Максиму Решетникову есть в распоряжении РБК). При этом уровень фискальной нагрузки — ключевой параметр при формировании инвестиционных планов, в том числе при определении оптимальных механизмов и инструментов поддержки для конкретных проектов, подчеркивал руководитель союза.

Шохин подтвердил РБК, что РСПП регулярно ставил вопрос о необходимости обсуждать с бизнесом изменения в налоговой системе до того, как будут приняты окончательные решения. «Сегодняшняя встреча проводится в рамках реализации данных договоренностей с правительством. Надеемся на конструктивный диалог», — заявил он.

**Кого пригласили**

На совещание, как утверждают собеседники РБК, приглашены владельцы «Северстали», группы НЛМК, «Мечела», «Норникеля» и Evraz (Алексей Мордашов, Владимир Лисин, Игорь Зюзин, Владимир Потанин и Александр Абрамов), главы ММК и «Металлоинвеста» — Павел Шиляев и Назим Эфендиев, владельцы «Фосагро» и «Уралхима» с «Уралкалием» Андрей Гурьев и Дмитрий Мазепин, а также Александр Шохин. РБК направил запросы представителям компаний.

**Какие варианты повышения налогов обсуждаются**

Через месяц после заявления Белоусова о предстоящем изъятии сверхдоходов правительство ввело экспортные пошлины сроком действия с 1 августа по 31 декабря, которые распространяются на черные и цветные (медь, никель, алюминий) металлы. За пять месяцев бюджет может получить от экспортных пошлин на черные металлы 113–114 млрд руб. и около 50 млрд руб. от цветной металлургии, анонсировал первый вице-премьер. Таким образом, общие дополнительные доходы бюджета могут превысить 160 млрд руб.

После введения временной меры власти стали готовить варианты постоянного механизма пополнения бюджета. Президент Владимир Путин заявил о планах повысить НДПИ для компаний, занятых в металлургической промышленности, начиная с 2022 года. При этом НДПИ для производителей удобрений, а также руд черных и цветных металлов уже повысили осенью 2020 года по инициативе Минфина в 3,5 раза.

«Правительство ввело повышенные вывозные пошлины на металлургическую промышленность, а полученные от этого средства, поступающие в бюджет, планируют направить именно в стройку, в том числе и в строительные материалы. Поэтому этот переток имеет место быть. А со следующего года, с 1 января, по-моему, будут вводиться и повышенные налоги на добычу полезных ископаемых, это касается металлургической промышленности», — сказал президент.

О каком повышении НДПИ идет речь, пока неизвестно, источник РБК в одной из крупных компаний сообщил, что это может быть трехкратный рост. О росте коэффициента к ставке НДПИ с 3,5 до 10 также указывал «Коммерсантъ» со ссылкой на проект «Основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно- тарифной политики на 2022 год и плановый период 2023–2024 годов». Источник: РБК.

# 16.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. СРО и Национальным объединениям не нашлось места в правительственной программе по цифровизации экономики

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин утвердил дорожную карту «Создание дополнительных условий для развития отрасли информационных технологий». О том, какое место в документе уделено цифровизации строительной отрасли и какие задачи поставили перед строительным комплексом авторы программы, – читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

План мероприятий сформирован с участием ведущих российских ИТ-компаний, отраслевых общественных организаций. Он направлен на решение нескольких ключевых задач: повышение спроса на отечественные ИТ-решения, обеспечение ускоренной цифровой трансформации отраслей экономики и социальной сферы, создание комфортных условий ведения ИТ-бизнеса в России.

«Дорожная карта» включает 62 мероприятия. Из них 20 носят общесистемный характер. Они предусматривают меры по выравниванию условий ведения бизнеса в России для международных интернет-корпораций и российских ИТ-компаний, стимулированию внедрения российских решений в деятельность отечественных предприятий, а также по поддержке экспорта и продвижению российских ИТ-решений на зарубежных рынках.

Ещё 42 мероприятия плана направлены на стимулирование развития и внедрения российских разработок в конкретных сегментах. Это, в частности, решения для бизнеса, электронные образовательные сервисы, цифровые медицинские сервисы, офисное программное обеспечение и операционные системы, обработка данных и облачные сервисы, решения в сфере искусственного интеллекта, больших данных и интернета вещей, производство компьютерных игр и профессионального видеоконтента, решения в сфере информационной безопасности.

**Из большого перечня мер только две непосредственно относятся к строительной отрасли.**

Во-первых, это пункт 24 «Предложения по обеспечению технологической независимости за счёт использования российских аналогов иностранного программного обеспечения», за счёт:

* утверждения стандартов проектирования объектов капитального строительства для бюджетных нужд, предусматривающих использование российского инженерного программного обеспечения;
* утверждения нормативного правового акта, устанавливающего необходимость использования XML-схемы для организации информационного взаимодействия при ведении информационной модели объектов капитального строительства для бюджетных нужд.

Задачами при реализации этих положений названо обеспечение использования российского инженерного программного обеспечения при проектировании объектов капитального строительства для бюджетных нужд, стимулирование создания отечественных средств проектирования и информационного моделирования строительства (BIM). А также установление обязательного режима применения отечественного программного обеспечения (определённого формата обмена данными, обеспечивающего конкурентное преимущество для российских ИТ-решений).

В качестве соисполнителей указаны федеральные ведомства – Росстандарт, Минстрой, Минпромторг, Минцифры, Минэкономразвития. Срок реализации – ноябрь 2021 года.

Во-вторых, пункт 25 «Обеспечение в рамках федерального проекта «Цифровые технологии» национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» субсидирования расходов на внедрение российского инженерного программного обеспечения для моделирования и проектирования объектов для нужд отраслей промышленности, в том числе ОПК/ВПК (CAD/CAE/CAM/BIM)».

Здесь исполнителем выступает Минцифры, поручение должно быть реализовано уже до конца текущего месяца (сентябрь 2021 года). А целью ставится стимулирование внедрения инженерного программного обеспечения для моделирования и проектирования объектов для нужд отраслей промышленности, в том числе ОПК/ВПК (CAD/CAE/CAM/BIM).

Таким образом, в дорожной карте по цифровизации российской экономики роль ведомств и организаций, непосредственно связанных со строительной отраслью, сведена к минимуму. В обязанности Минстроя России входит проследить за тем, чтобы были разработаны и приняты должные нормативные акты, предписывающие бюджетным заказчикам обеспечить обязательное использование подрядчиками российского софта. Ни о каком участии Национальных объединений либо саморегулируемого сообщества речь также не ведётся. Главной задачей разработчики плана мероприятий, судя по всему, ставили создание конкурентных преимуществ для российских софтверных компаний, а не реальный экономический эффект от внедрения цифровизации.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 10.09.2021 СГ. Минстрой прорабатывает с регионами модель перехода на BIM

Минстрой России активно прорабатывает с регионами вопросы перехода на [BIM](https://www.stroygaz.ru/publication/item/tim-building/). Об этом сегодня на XII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» рассказал замминистра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко.

Он напомнил о принятом постановлении правительства РФ №331, согласно которому с 1 января 2022 года формирование и ведение информационной модели объекта капстроительства (BIM) станет обязательным для заказчика, застройщика, техзаказчика и эксплуатирующей организации, если на этот объект выделены средства бюджетной системы РФ.

По словам замминистра, сегодня уже разработан и выпущен ряд документов и подзаконных актов, в том числе постановление правительства №431, позволяющее сделать определенные шаги к переходу до конца года. В том числе разработан классификатор строительной информации и заход в экспертизу, подготовка технических заданий.

«Все эти меры мы сейчас отрабатываем с регионами – сейчас ведется активная работа. Еженедельно организовываются совещания с субъектами, где мы разъясняем правила перехода. Есть определенные трудности, проблемы, но стараемся с 1 января создать такие условия, чтобы большинство компаний из проектирования перешли на формирование проектной документации с использованием цифровых моделей», – резюмировал Сергей Музыченко.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/minstroy-dlya-vvedeniya-tim-v-2022-godu-sozdana-dostatochnaya-normativnaya-baza/), что для введения BIM в России создана достаточная нормативная база.

# 10.09.2021 ЕРЗ. Александр Козлов больше не замминистра строительства

Премьер-министр России Михаил Мишустин освободил Александра Козлова от должности замглавы Минстроя.

 Соответствующее распоряжение опубликовано на официальном портале правовой информации.

«Освободить **Козлова Александра Сергеевича** от должности заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по его просьбе», — говорится в документе.

 Напомним, что Александр Козлов [занял](https://erzrf.ru/news/v-minstroye-otvechat-za-tsifrovizatsiyu-budet-profilnyy-chinovnik-s-yuzhnogo-urala?search=%D0%92%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%20%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C) должность заместителя министра строительства и ЖКХ России в феврале прошлого года. В федеральном ведомстве он отвечал за цифровизацию строительной отрасли.

Ранее Козлов являлся министром информационных технологий и связи Челябинской области.

# 10.09.2021 АНСБ. Минстрой планирует разрешить увеличивать цены контрактов, заключенных менее чем на год

Минстрой России планирует внести изменения в федеральный закон о контрактной системе в сфере закупок для госнужд (44-ФЗ), чтобы возможность увеличения цен из-за удорожания стройматериалов была распространена на строительные контракты, заключенные менее чем на год. Об этом в пятницу сообщил замминистра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко на всероссийской конференции "Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство".

Ранее правительство разрешило увеличивать цены государственных контрактов на строительство, реконструкцию и капремонт до 30% для компенсации удорожания стройматериалов. Изменения утверждены постановлением 1315, они касаются невыполненных контрактов, заключенных до 1 июля 2021 года более чем на год.

"Достаточно много обращений из регионов поступает по контрактам до года. На сегодняшний день постановление 1315 не регулирует это, здесь необходимо внесение изменений в 44-й федеральный закон. В данном направлении работа ведется, и, я думаю, в ближайшее время в инициативном порядке будут внесены в него изменения", - сказал Музыченко.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков уточнил, что на сегодняшний день в России насчитывается почти 23 тыс. контрактов, заключенных более чем на год, общей стоимостью почти 6 трлн рублей. Контракты, заключенные менее чем на год, хоть и меньше по стоимости (в сумме менее 1 трлн рубелей), но их в три раза больше - 71 тыс.

**Изменение механизма компенсаций**

Кроме того, по словам Музыченко, Минстрой готовит ряд изменений в постановление правительства 1315 о компенсациях из-за удорожания стройматериалов. В частности, возможность увеличения цен контрактов предлагается распространить на силовые ведомства, то есть на гособоронзаказ.

Положения постановления также предлагается распространить на действующие контракты, по которым работы уже были произведены с 1 января 2021 года. Сейчас менять стоимость можно только по невыполненным работам.

Вместе с этим Минстрой планирует в ближайшее время внести в правительство проект постановления, который позволит увеличивать контракты по капитальному ремонту многоквартирных домов.

По данным министерства, по рекомендации правительства 30 регионов уже позволили увеличивать цены региональных контрактов по строительству, у 36 регионов такие нормативные акты находятся в работе, в 17 регионах - в высокой степени готовности, в одном регионе такая необходимость отсутствует. "То есть практически все регионы активно включились в работу по выпуску своих актов, которые будут позволять увеличивать цену контракта", - отметил замглавы Минстроя.

В конце 2020 года в России начали резко расти цены на металл, позже подорожали и другие строительные материалы. Согласно данным Росстата, с января по август стройматериалы подорожали на 26%. В то же время по сравнению с августом 2020 года стройматериалы подорожали на 30%. Источник: ТАСС.

# 10.09.2021 АНСБ. В Минстрое рассказали о планах по ввозу мигрантов из Узбекистана

Пилотная модель ввоза трудовых мигрантов на стройки России будет представлена в докладе премьер-министру Михаилу Мишустину на следующей неделе, заявил в пятницу замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

В Ташкенте проходит узбекско-российская встреча по вопросам привлечения граждан Узбекистана в строительную сферу России. Ранее Стасишин сообщал, что в ходе поездки в Узбекистан планируется отработать пилотный запуск завоза до 10 тысяч мигрантов на российские стройки. Пилотный ввоз мигрантов будет осуществляться как на чартерных поездах РЖД через Казахстан, так и авиарейсами. Кроме того, все отобранные кандидаты пройдут медицинское обследование и вакцинацию "Спутником Лайт". На территории Узбекистана также планируется организовать ПЦР-тестирование и выдавать патенты на работу. Все затраты лягут на заказчиков.

"В начале недели будет доклад нашему премьеру. Для того, чтобы понимать, когда, как, какие требования, сколько это стоит с точки зрения работодателей", - сказал Стасишин, характеризуя ход проработки пилотного проекта.

Замминистра отметил, что встреча в Ташкенте должна помочь участникам строительного рынка России понять, когда они смогут централизованно начать привозить трудовых мигрантов, чтобы увеличивать объемы строительства.

"Все единогласно сказали, что это должен быть Узбекистан. потому что та база, та школа и тот подход, который есть на территории Узбекистана, он близок нашей стране", - добавил Стасишин.

В соответствии с проектом пилотного ввоза узбекистанцев на строительные объекты в России предполагается перенести в Узбекистан ряд процедур оформления разрешительных документов на право работы в РФ. В частности, медицинское освидетельствование мигрантов, а также проверка на запрет их въезда в Россию. Эти процедуры будут проходить с участием российских медиков и правоохранителей.

Соглашение об организованном наборе и привлечении граждан Узбекистана для временной работы на территории РФ было подписано 5 апреля 2017 года. По официальным данным узбекской стороны, на конец 2020 года, на заработках за пределами Узбекистана находилось около 1,6 миллиона человек (около 20% экономически активного населения), в том числе порядка 1,1 миллиона - в России. Источник: РИА Недвижимость.

# 13.09.2021 СГ. Совершенствование системы техрегулирования предполагает уход от предписывающих норм

Уход от предписывающей системы нормирования станет основой концепции совершенствования системы технического регулирования и оценки соответствия в строительстве. Об этом заявил директор департамента технического регулирования Сергей Хвоинский, выступая на стратегической сессии НОСТРОЙ в рамках деловой программы мероприятий XX Всероссийского съезда строительных СРО, которая состоялась в понедельник в Москве.

«Основная тема, заложенная в концепции – это переход от предписывающей системы нормирования к функционально-ориентированной, то есть параметрическому методу нормирования», – сказал он.

Сергей Хвоинский напомнил, что концепцию системы технического регулирования и оценки соответствия в строительстве разрабатывают эксперты НОСТРОЙ, НОПРИЗ и ФАУ ФЦС.

По его словам, основные положения новой концепции техрегулирования включают четкое разграничение обязательных и добровольных требований в строительстве, определяют пути решения основных проблем в этой системе. Будет создана также новая структура нормативных технических документов в строительстве и полный перечень этапов создания объекта капитального строительства. Все это позволит обеспечить прозрачность и качество процедур по стандартизации, оценке соответствия и механизмам контроля (надзора) в строительной сфере.

Сергей Хвоинский сообщил, что ряд предложений по совершенствованию концепции уже были учтены. В частности, создан Координационный совет по техническому нормированию в строительной сфере (дорожная карта Минстрой – Росстандарт от 22.03.2021) и Научно-технический совет строительной отрасли.

Сейчас готовятся изменения в федеральный закон № 384 о безопасности зданий и сооружений и наделении Минстроя России полномочиями по утверждению обязательных требований к техническому регламенту и включение стандартов организаций в доказательную базу техрегламента», – добавил Сергей Хвоинский.

# 13.09.2021 АНСБ. ФАС создаст реестр крупных производителей основных и вспомогательных стройматериалов

Это позволит ведомству оперативно осуществлять контроль ценообразования организаций, способных оказать влияние на эти рынки, выявлять необоснованный рост цен и принимать соответствующие меры

В I полугодии 2021 года в ФАС России поступило более 600 обращений о росте цен на строительные материалы.  В связи с необходимостью оперативного регулирования, а также анализа ценообразования производителей и поставщиков строительных и смежных рынков ведомство приняло решение создать перечень крупных организаций, осуществляющих деятельность на территории Российской Федерации.

Такой реестр ФАС России планирует создать для рынков древесных, нерудных и лакокрасочных материалов, цемента, кирпича, газобетона, минеральной ваты, листового стекла, кровельных материалов, битума, первичных полимеров.

Работа призвана сконцентрировать внимание контрольно-надзорных органов на деятельности производителей, способных оказать влияние на соответствующие товарные рынки. Источник: [ФАС](https://fas.gov.ru/news/31479).

# 13.09.2021 ЕРЗ. ФАС возбудила дело против производителей стройматериалов из стекла

Так Федеральная антимонопольная служба отреагировала на 80-процентное повышение в течение года цен на продукцию компаний «Салаватстекло» и «Гардиан Стекло».

Как сообщается на сайте ФАС, специалисты ведомства провели анализ рынка в связи с поступившими заявлениями о росте стоимости стройматериалов, в том числе на листовое стекло.

«Анализ показал, что цена на листовое стекло в июле 2021 по сравнению с июлем 2020 года увеличилась более чем на 80%. В то время как рост себестоимости был незначительным», — [говорится](https://fas.gov.ru/news/31476) в сообщении.

 В ходе мониторинга также было выяснено, что «коллективное доминирующее положение на рынке» занимают несколько производителей, в том числе [АО «Салаватстекло»](https://www.rusprofile.ru/id/4077884) из Республики Башкортостан и международный холдинг [«Гардиан Стекло»](https://www.guardianglass.com/ru/ru/who-we-are/our-company/about-us), имеющий представительства в Рязанской и Ростовской областях.

 В антимонопольном ведомстве пришли к выводу, что указанные юрлица допустили необоснованно высокую наценку на свою продукцию. На основании этого ФАС России возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения [п. 1 ч. 1 ст. 10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/851f7a5f6d99da11639600f4c686a2949ab23feb/) «Закона о защите конкуренции» ([135-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/)).

В случае установления вины вышеуказанным организациям грозят оборотные штрафы в соответствии с [КоАП РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/), подчеркивается в сообщении.

 Напомним, что на днях ФАС [анонсировала](https://erzrf.ru/news/fas-vnov-proverit-proizvoditeley-i-postavshchikov-stroymaterialov-na-predmet-neobosnovannogo-povysheniya-tsen?search=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8B) проведение дополнительных проверок производителей и поставщиков стройматериалов на предмет необоснованного повышения цен. Речь шла о:

* металлопродукции;
* древесных, нерудных и лакокрасочных материалов;
* цемента, кирпича и газобетона;
* минеральной ваты и листового стекла;
* кровельных материалов, битума, первичных полимеров.

# 14.09.2021 СГ. Глава Минстроя: Процедуру въезда в страну трудовых мигрантов упростят

Процедуру въезда в Россию трудовых мигрантов упростят. Об этом сегодня на XX Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в сфере строительства заявил глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

Говоря о пандемийном периоде 2020-2021 гг., министр напомнил, что за это время страна потеряла часть иностранной рабочей силы.

«Сейчас с несколькими странами мы подписали соглашение, позволяющее упростить процедуру въезда», – сказал Ирек Файзуллин. Он напомнил, что представитель Минстроя Никита Стасишин на прошлой неделе посетил Узбекистан, где совместно с Минздравом, Рострудом и Министерством труда было заключено [соглашение](https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiya-i-uzbekistan-razrabotayut-pilotnyy-proekt-po-privlecheniyu-trudovykh-migrantov/) по оптимизации процесса.

«Поэтому в какой-то части в ручном управлении эта работа нами осуществляется», – резюмировал глава Минстроя.

Сегодня привлечение иностранных граждан осуществляется в соответствии с алгоритмом действий по привлечению в экономику РФ иностранных граждан, утвержденным оперативным штабом по предупреждению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации.

Пилотный проект России и Узбекистана направлен на оптимизацию механизма въезда в Россию трудовых мигрантов, квалификационный отбор специалистов с учетом заявленной потребности работодателей, а также проведение процедур, необходимых для прибытия и работы иностранных граждан на территории Российской Федерации. Также он направлен на сокращение издержек компаний.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/trudovykh-migrantov-privlekut-k-rabote-v-podmoskove-po-novomu-algoritmu/), что иностранных работников привлекут к работе в Подмосковье по новому алгоритму.

# 14.09.2021 АНСБ. Минстрой справляется с задачей оптимизации админбарьеров

Одна из основных задач Министерства строительства и ЖКХ РФ в настоящее время – сокращение инвестиционно-строительного цикла за счёт оптимизации административных и прочих процедур и снижения количества обязательных требования к стройкомпаниям. Об этом сообщил глава Минстроя Ирек Файзуллин, выступая на XX Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в сфере строительства.

«Мы очень активно выполняем поручение президента нашей страны по «СНиПам-хрипам». И эта задача является основной для министерства строительства сегодня, – подчеркнул министр. – Такая работа нацелена на получение основных результатов в виде сокращения строительных процессов, решения вопросов экспертного сопровождения, которое сегодня появилось в нашем законодательстве».

Министр напомнил, что с 1 сентября вступили в силу изменения законодательства, позволяющие сократить инвестиционно-строительный цикл объектов капстроительства до 32 процедур (совсем недавно таковых было более сотни). Министерство готово продолжить эту работу, в том числе, и с участием профсообщества.

«Здесь, конечно, мы очень активно, с привлечением НОСТРОЙ и всех надзорных органов, будем отрабатывать в целях снижения тех процедур, которые есть во всем инвестиционно-строительном процессе. Поэтому так важна цифровая трансформация стройотрасли: начиная от появления у заказчика технического задания на объект и заканчивая его регистрацией и дальнейшей эксплуатацией – все это ложится на единую платформу, в которой задействованы практически все участники этого процесса», — отметил Ирек Файзуллин.

Источник: Информационный портал Саморегулирование.

# 14.09.2021 СГ. Назначен новый замглавы Минстроя России по цифровизации

Константин Михайлик назначен на должность заместителя министра строительства и ЖКХ РФ. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе [Минстроя России](https://www.stroygaz.ru/news/item/naznachen-novyy-zamministra-stroitelstva-i-zhkkh/), уточнив, что соответствующее распоряжение подписал глава правительства Михаил Мишустин.

По информации пресс-службы, Константин Михайлик будет заниматься цифровой трансформацией строительной отрасли и сферы ЖКХ. Ранее за цифровизацию стройотрасли отвечал Александр Козлов, который был освобожден от должности распоряжением правительства РФ от 8 сентября 2021 года.

Стоит отметить, что Константин Михайлик ранее работал заместителем генерального директора компании «Россети» по цифровой трансформации.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/naznachen-novyy-zamministra-stroitelstva-i-zhkkh/), что на должность заместителя министра строительства и ЖКХ назначен Сергей Григорьевич Музыченко.

Справочно:

Константин Михайлик родился 18 июля 1983 года в городе Лесозаводск Приморского края.

В 2004 году окончил Санкт-Петербургский университет МВД России по специальности «Юриспруденция» с присвоением квалификации «Юрист». В 2005 году окончил Московский государственный институт международных отношений (Университет) МИД России по специальности «Финансы и кредит». Кандидат юридических наук.

С февраля 2005 года по ноябрь 2013 года работал на различных должностях от ведущего специалиста до начальника инспекции по контролю за Центробанком и мониторингу финансовых рынков.

С ноября 2013 года по декабрь 2014 года занимал должность советника генерального директора, затем заместителя генерального директора в администрации компании «Интеркомп», входящего в группу Сбербанк. В декабре 2014-марте 2015 года работал советником генерального директора в Управлении делами Аппарата генерального директора компании «МРСК Центра». С марта 2015 года по декабрь 2018 года работал первым заместителем генерального директора компании «МРСК Центра».

С мая 2019 года по сентябрь 2021 года занимал должность заместителя генерального директора ПАО «Россети» сначала по операционной деятельности, затем – по цифровой трансформации.

# 14.09.2021 ЕРЗ. В структуре Главгосэкспертизы появится Центр содействия реализации проектов

С его помощью строительные и проектные организации смогут собирать разрешительную документацию в различных структурах перед заходом в экспертизу, сообщил на днях в [интервью](http://ancb.ru/publication/read/11846) АНСБ начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» ([ГГЭ](https://gge.ru/)) Игорь Манылов.

По словам руководителя федеральной структуры, сегодня уже идет отладка коммуникационных и технических решений для запуска Центра содействия реализации проектов, который призван стать своеобразным МФЦ для юрлиц.

Кроме того, в главном экспертном ведомстве страны идет работа над цифровой платформой — Конструктором технических заданий.

«Этот сервис поможет заказчикам избежать ошибок и составить грамотное техническое задание на проектирование, без которого сделать качественный проект невозможно», — [пояснил](http://ancb.ru/publication/read/11846) **Игорь Манылов**.

Он подчеркнул, что таким образом будет ликвидирована одна из самых глобальных проблем в проектировании — некачественно сформулированное задание, зачастую приводящее сегодня к составлению некачественной проектной документации.

Руководитель ГГЭ напомнил, что в 2019 году вступил в силу [151-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/), нацеленный на совершенствование порядка проведения повторной экспертизы проектной документации.

В соответствии с этим законом был введен институт экспертного [сопровождения](https://erzrf.ru/news/kak-provoditsya-ekspertnoye-soprovozhdeniye?search=%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0), позволяющий упростить и ускорить в разы процедуры, связанные с повторным рассмотрением проектной документации, ранее получившей положительное заключение экспертизы.

В рамках экспертного сопровождения с заявителем заключается договор на один год уже после получения положительного заключения экспертизы, и все изменения, которые в течение этого срока вносятся в ходе строительства и затрагивают конструктивную безопасность, экспертная организация рассматривает за 10 до 20 рабочих дней (вместо ранее предусмотренных 42 рабочих дней), выдавая промежуточное заключение о соответствии, что является основанием для продолжения строительства объекта, пояснил Манылов.

Он подчеркнул, что в планах ГГЭ реализовать в законодательном порядке применение такого же подхода для предпроектной и проектной стадий, когда проектно-сметная документация еще в полной мере не готова, но уже «есть возможность оценивать основные технические решения и укрупненно оценивать стоимость объекта».

По словам чиновника, в стратегию развития Главгосэкспертизы заложено немало новых целей и решений, направленных на значительную модернизацию нашей работы и на процесс постоянного развития. Среди них:

* диверсификация деятельности — внедрение новых услуг и сервисов для заинтересованных лиц исходя из их потребностей и потребностей строительного комплекса;
* трансформация экспертной деятельности — переход в полном объеме от традиционного нормоконтроля к экспертному консалтингу и инжинирингу (обеспечивающий возведение не просто безопасных, но экономически эффективных объектов);
* формирование усовершенствованной системы ценообразования в строительстве;
* выстраивание партнерских отношений на базе единой цифровой среды со всеми участниками процесса проектирования и экспертизы;
* создание единой цифровой базы знаний и практик;
* внедрение предиктивной аналитики и технологий машинного обучения в сфере экспертизы;
* внедрение новой системы повышения эффективности ГГЭ — переход к процессной модели управления, и развитие компетенций участников инвестиционно-строительного процесса.

«Работы, как видите, очень много и останавливаться в своем развитии мы не собираемся», — резюмировал руководитель Главгосэкспертизы.

# 15.09.2021 АНСБ. НОСТРОЙ И ТК 465 «Строительство» подписали соглашение о сотрудничестве

Соглашение о сотрудничестве между Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) и Техническим комитетом ТК-465 «Строительство» в торжественной обстановке подписано в рамках XX Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства 14 сентября 2021 года. Документ подписали президент НОСТРОЙ Антон Глушков и заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, заместитель председателя ТК 465 Сергей Музыченко.

Соглашение предусматривает сотрудничество Сторон по нескольким ключевым направлениям. В их числе – разработка документов по стандартизации в области строительства, которые соответствуют современному уровню развития науки, техники и технологий, передовому отечественному и зарубежному опыту, а также объединение и координация усилий, направленных на обеспечение качества и безопасности в процессе строительства.

В сфере взаимодействия в области стандартизации Стороны договорились о взаимном участии в публичном обсуждении разрабатываемых проектов документов по стандартизации и документов Системы стандартизации НОСТРОЙ, а также о совместном проведении НИР в области строительства, представляющих взаимный интерес. Также НОСТРОЙ и ТК 465 решили организовать изучение и анализ потребностей строительных организаций в разработке (актуализации) новых (действующих) документов в области строительства.

Согласно подписанному документу Национальному объединению строителей передаются функции по ведению Секретариата Подкомитета 3 (ПК 3) «Строительство. Основные положения нормирования» ТК 465 «Строительство».

Особое внимание, согласно документу, стороны решили уделить взаимному обмену информацией при формировании Программы национальной стандартизации и Программы стандартизации НОСТРОЙ.

# 15.09.2021 СГ. Одобрены первые проекты досрочного строительства инфраструктуры

Межведомственная комиссия при Минстрое России по реализации программы льготного кредитования подрядчиков по госконтрактам одобрила первые 14 проектов для финансирования. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкомпании [ДОМ.РФ](https://www.stroygaz.ru/news/item/vyyavlyat-dolgostroi-v-rossii-budut-s-pomoshchyu-neyrosetey/), выступившей оператором программы.

Заявки одобрены в рамках программы поддержки подрядных организаций, готовых досрочно исполнить госконтракты. Программа входит в комплекс мер «Инфраструктурное меню» правительства Российской Федерации.

В этом году на реализацию программы законом о бюджете предусмотрено 900 миллионов рублей и все они пойдут на поддержку досрочного строительства социально значимых объектов. Почти половина проектов – школы.

На рассмотрение было представлено 14 госконтрактов на строительство объектов в Вологодской, Иркутской и Магаданской областях, Санкт-Петербурге, Калмыкии, Ставропольском и Краснодарском краях. Общая стоимость строительства объектов составляет 12,5 млрд. рублей.

«Новая программа льготного кредитования имеет большой социальный эффект. Она позволит раньше срока вводить важные для регионов объекты за счет предоставления подрядчикам льготного кредитования по ставке не более 3% годовых. Так, только в рамках первого заседания комиссии были приняты решения по достройке школ в Магадане, Сочи, Анапе, Краснодаре, станице Кущевская в общей сложности более чем на 4 тысячи мест. Кроме того, в рамках программы будут достраиваться объекты жизнеобеспечения», - отметил управляющий директор ДОМ.РФ Алексей Ниденс.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/regiony-zaprosili-490-mlrd-rubley-na-razvitie-infrastruktury/), что регионы запросили 490 млрд рублей на строительство инфраструктуры.

Справочно:

Программа позволяет получить льготное финансирование исполнителям госконтрактов по созданию объектов дорожной и инженерной инфраструктуры, образовательных, медицинских и спортивных учреждений, административных объектов, а также объектов социальной поддержки граждан и городской инфраструктуры. В настоящий момент к ней подключились более 10 кредитных организаций.

# 14.09.2021 За-Строй.РФ. И после 1 июля строителей поддержат

Минстрой России планирует продлить компенсации строителям из-за удорожания стройматериалов

Сергей Музыченко во время пресс-похода (крайний справа)

Министерство строительства и ЖКХ РФ пообещало подготовить изменения в программу компенсаций строителям из-за удорожания стройматериалов. Предлагается распространить возможность увеличивать цены госзаказов на контракты, заключённые после 1 июля 2021 года. Об этом вовремя пресс-подхода сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко по итогам съезда Национального объединения строителей.

Как мы сообщали, ранее Правительство РФ разрешило увеличивать цены государственных контрактов на строительство, реконструкцию и капремонт до 30% для компенсации удорожания стройматериалов. Изменения касаются ещё не выполненных контрактов, заключённых до 1 июля 2021 года.

И вот, что сказал господин Музыченко:

В ходе работы по изменению постановления Правительства мы будем дату 1 июля убирать. Мы понимаем, что в этом есть необходимость, мы мониторим рост цен на основные стройматериалы и понимаем, что это нужно.

# 15.09.2021 ЕРЗ. Крупных производителей стройматериалов включат в реестр ФАС

На сайте Федеральной антимонопольной службы [опубликована](https://fas.gov.ru/news/31479) информация о созданииреестра, который поможет контрольно-надзорным органам сконцентрироваться на деятельности производителей, способных оказать влияние на соответствующие товарные рынки.

Как указанно в размещенной информации, в I полугодии 2021 года в ФАС России поступило более 600 обращений о росте цен на строительные материалы.

В связи с необходимостью оперативного регулирования и обеспечения анализа ценообразования производителей и поставщиков строительных и смежных рынков ведомство приняло решение создать перечень крупных организаций в этой сфере, осуществляющих деятельность на территории РФ.

 Такой реестр ФАС России планирует создать для рынков древесных, нерудных и лакокрасочных материалов, цемента, кирпича, газобетона, минеральной ваты, листового стекла, кровельных материалов, битума, первичных полимеров.

Это позволит ведомству оперативно осуществлять контроль ценообразования организаций, способных оказать влияние на данные рынки, выявлять необоснованный рост цен и принимать соответствующие меры.

 Ранее ведомство подключило все территориальные органы к проведению дополнительных проверок производителей и поставщиков стройматериалов.

Как [информировал](https://erzrf.ru/news/fas-vozbudila-delo-protiv-proizvoditeley-stroymaterialov-iz-stekla) портал ЕРЗ.РФ, проверки зафиксировали 80-процентное повышение в течение года цен на продукцию компаний «Салаватстекло» и «Гардиан Стекло», что послужило поводом к возбуждению дела.

 Существенный рост стоимости строительных ресурсов способствовал повышению цен на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, что влечет изменение цены и корректировку сметы контракта. О такой возможности для госконтрактов Минфин, Минстрой и ФАС высказались в совместном письме [№№24-06-06/45785, 24044-АП/09, ПИ/47490/21](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400787909/) от 10.06.2021.

Информацию о порядке изменения цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов можно также получить в [ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/), о чем ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/informatsiyu-o-poryadke-izmeneniya-tseny-kontrakta-v-svyazi-s-rostom-stoimosti-stroitelnykh-resursov-mozhno-poluchit-v-fgis-tss?search=%D0%A4%D0%93%D0%98%D0%A1) портал ЕРЗ.РФ.

# 16.09.2021 АНСБ. Институт стройэкспертизы оценит информационные модели объектов

Такие сведения были озвучены в ходе расширенного заседания Совета государственной экспертизы, участники которого обсудили меры поддержки участникам строительно-инвестиционной деятельности и специфику работы института строительной экспертизы в условиях цифровой трансформации экономики страны и цифровизации строительной отрасли.

Минстрой России работает над цифровизацией всех этапов строительства – от стадии формирования инвестиционного замысла до эксплуатации и сноса объекта. Только такой подход, уверен глава Минстроя России Ирек Файзуллин, позволит полноценно собирать исходные данные о территориях и добиться максимальной эффективности системы управления строительством. Институт строительной экспертизы, отметили участники заседания Совета, принимает самое активное участие в этой работе. Так, уже 22 сентября по окончании переходного периода внедрения XML-схем загрузка заключений государственной экспертизы и локальных сметных расчетов в старом формате PDF будет полностью прекращена.

Руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы Дмитрий Никитин и его заместитель Александр Перепелица рассказали о той работе, которую Главгосэкспертиза ведет в сфере цифровизации отрасли. В настоящее время к Единой цифровой платформе экспертизы подключены 30 регионов, 50 – находятся в пилотируемой фазе. В базу загружено почти 300 тыс. файлов и 5610 проектов, выдано 1760 заключений. Также идет работа по интеграции ЕЦПЭ с системами Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

«Мы активно внедряем машиночитаемые форматы для передачи данных между информационными системами, так как это - важный этап перехода к дата-ориентированному подходу. Для этого запущены два общедоступных бесплатных сервиса - по подготовке заключений и смет в формате XML и по проверке выгруженных XML-файлов. Это было сделано еще и потому, что с учетом сроков переходного периода нам необходимо было обеспечить непрерывность производства», - сообщил Дмитрий Никитин.

«Переход экспертных организаций на машиночитаемый формат электронных XML-документов означает рубежный этап цифровизации строительной отрасли», - подчеркнул начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

В свою очередь президент Ассоциации экспертиз строительных проектов Игорь Горячев обратил внимание на то, что у региональных экспертных организаций возник запрос на еще более активную методическую помощь Главгосэкспертизы России в переходе к работе в XML-форматах, проведении с января 2022 года оценки информационных моделей по бюджетным объектам и в подключении к Единой цифровой платформе экспертизы. С учетом высказанных пожеланий члены Совета приняли решение, что на базе Учебного центра Главгосэкспертизы будут организованы дополнительные адресные образовательные вебинары по всем этим направлениям. Кроме того, в октябре пройдет первое совещание рабочей группы по развитию ЕЦПЭ с ее действующими пользователями.

Также на заседании Совета стало известно, что с 1 января 2022 года Главгосэкспертиза готова принимать в составе проектной документации и информационную модель объекта капитального строительства, при этом с 2020 года Главгосэкспертиза уже неоднократно проводила оценку информационных моделей объектов, в том числе обустройства нефтегазовых месторождений, в формате пилотных проектов. Руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев отметил в этой связи, что 24 сентября стартует третий – финальный - поток обучения работников Главгосэкспертизы и региональных экспертных организаций практике применения технологий информационного моделирования для оценки информационной модели объекта.

«Мы не рассматриваем эту работу как «мы учим кого-то», во многом для нас это - взаимный процесс обучения. В ходе семинаров, а также на площадке проекта «Экспертиза будущего» и на Единой цифровой платформе происходит постоянный обмен лучшими практиками и знаниями. Для нас это вопрос не только выполнения поставленных перед экспертным сообществом задач, но и консолидации наших усилий, ведь Минстрой России, Главгосэкспертиза и вся отрасль в целом заинтересованы в сильных игроках с мощными компетенциями и высокими технологиями», - резюмировал Игорь Манылов.

Члены Совета рассмотрели общие итоги деятельности института государственной экспертизы за первое полугодие 2021 года и актуальную информацию об основных нормативных правовых актах в сфере деятельности института экспертизы в строительстве, как уже принятых на федеральном уровне, так и планируемых к внесению. Источник: Пресс-служба Главгосэкспертиза

# 16.09.2021 АНСБ. В РФ выявлен рост финансовых показателей у производителей стройматериалов

Федеральная антимонопольная служба вместе с Федеральной налоговой службой России выявили в ходе проверки значительный рост финансовых показателей у производителей строительных материалов, сообщает ФАС.

"ФАС России организована совместная работа с ФНС России. В результате взаимодействия выявлен существенный рост финансовых показателей по видам экономической деятельности в сфере производства стройматериалов", - говорится в сообщении.

Служба напомнила, что в связи с ростом цен на стройматериалы в 2021 году и большим количеством поступающих обращений антимонопольным ведомством было принято решение провести детальные проверки на рынках стройматериалов и смежных рынках. Речь идет о рынках металлопродукции, древесных, нерудных и лакокрасочных материалов, цемента, кирпича, газобетона, минеральной ваты, листового стекла, кровельных материалов, битума, первичных полимеров.

Ранее в результате проведенных проверок ФАС уже возбудила дела в отношении группы компаний "Кроношпан" на рынке древесных плит, "Салаватстекло" и "Гардиан Стекло" на рынке листового стекла.

"ФАС продолжает анализ крупнейших компаний на отдельных рынках стройматериалов", - добавила служба. За первое полугодие 2021 года в ФАС поступило более 600 обращений о росте цен на стройматериалы.

По данным Росстата, с начала года строительные материалы выросли в цене на 26,3%, относительно августа прошлого года – на 30%. Источник: РИА Недвижимость.

# 16.09.2021 За-Строй.РФ. Ценных бумаг будет ещё больше

Минстрой подготовил законопроект, расширяющий круг организаций, имеющих право выпускать инфраструктурные облигации

Как известно, Сбербанк обратился к Минстрою России с предложением расширить перечень организаций, которые могут выпускать облигации для финансирования строительства инфраструктуры в регионах. Сбер предлагает разрешить банкам, в которых государству принадлежит более 50%, учреждать собственные специализированные общества проектного финансирования (СОПФ) для привлечения денег за счёт размещения облигаций на бирже.

В сопроводительных материалах к документу указывается, что министерство подготовило поправки к закону о рынке ценных бумаг по результатам совместного заседания вице-премьера РФ Марата Хуснуллина и главы Сбербанка Германа Грефа, на котором обсуждалась возможность включения в состав учредителей СОПФ коммерческих банков с долей государственного участия в уставном капитале не менее 50%.

Законопроект предполагает, что 100% СОПФ, которые вправе финансировать долгосрочные инвестиционные проекты, могут принадлежать Российской Федерации или госкорпорации развития «ВЭБ.РФ» либо единому институту развития в жилищной сфере, а также иной организации, определённой Правительством РФ. В текущей редакции закона, последний пункт отсутствует, хотя он предусмотрен правилами финансирования строительства объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования. Минстрой предлагает добавить соответствующий пункт в закон о рынке ценных бумаг.

Облигации «Дом.РФ» позволяют финансировать дорожную, инженерную и социальную инфраструктуру в рамках проектов жилищного строительства, а также общегородскую инфраструктуру в российских регионах. Госкомпания выступает поручителем выпусков ценных бумаг. Полученные от размещения деньги выдаются в виде льготного кредита застройщикам на срок до 20-ти лет под льготную ставку, обеспеченную субсидией из федерального бюджета. Займы предоставляются под гарантию регионов.

# 16.09.2021 За-Строй.РФ. Цифровой процесс набирает обороты

Институт строительной экспертизы готовится к оценке информационных моделей объектов

Состоялось расширенное заседания Совета государственной экспертизы, участники которого обсудили меры поддержки участникам строительно-инвестиционной деятельности и специфику работы института строительной экспертизы в условиях цифровой трансформации экономики страны и цифровизации строительной отрасли.

Минстрой России работает над цифровизацией всех этапов строительства – от стадии формирования инвестиционного замысла до эксплуатации и сноса объекта. Только такой подход, уверен министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, позволит полноценно собирать исходные данные о территориях и добиться максимальной эффективности системы управления строительством. Институт строительной экспертизы, отметили участники заседания Совета, принимает самое активное участие в этой работе. Так, уже 22 сентября по окончании переходного периода внедрения XML-схем загрузка заключений государственной экспертизы и локальных сметных расчётов в старом формате PDF будет полностью прекращена.

Руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы Дмитрий Никитин и его заместитель Александр Перепелица рассказали о той работе, которую ведомство ведёт в сфере цифровизации отрасли. В настоящее время к Единой цифровой платформе экспертизы подключены 30 регионов, 50 – находятся в пилотируемой фазе. В базу загружено почти 300 тысяч файлов и 5.610 проектов, выдано 1.760 заключений. Также идёт работа по интеграции ЕЦПЭ с системами Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ.

В свою очередь президент Ассоциации экспертиз строительных проектов Игорь Горячев обратил внимание на то, что у региональных экспертных организаций возник запрос на ещё более активную методическую помощь Главгосэкспертизы России в переходе к работе в XML-форматах, проведении с января 2022 года оценки информационных моделей по бюджетным объектам и в подключении к Единой цифровой платформе экспертизы. С учётом высказанных пожеланий члены Совета приняли решение, что на базе Учебного центра Главгосэкспертизы будут организованы дополнительные адресные образовательные вебинары по всем этим направлениям. Кроме того, в октябре пройдёт первое совещание рабочей группы по развитию ЕЦПЭ с ее действующими пользователями.

Также на заседании Совета стало известно, что с 1 января 2022 года Главгосэкспертиза готова принимать в составе проектной документации и информационную модель объекта капитального строительства, при этом с 2020 года ведомство уже неоднократно проводило оценку информационных моделей объектов, в том числе обустройства нефтегазовых месторождений, в формате пилотных проектов. Руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев отметил в этой связи, что 24 сентября стартует третий – финальный – поток обучения работников Главгосэкспертизы и региональных экспертных организаций практике применения технологий информационного моделирования для оценки информационной модели объекта.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов резюмировал:

Мы не рассматриваем эту работу как «мы учим кого-то», во многом для нас это взаимный процесс обучения. В ходе семинаров, а также на площадке проекта «Экспертиза будущего» и на Единой цифровой платформе происходит постоянный обмен лучшими практиками и знаниями. Для нас это вопрос не только выполнения поставленных перед экспертным сообществом задач, но и консолидации наших усилий, ведь Минстрой России, Главгосэкспертиза и вся отрасль в целом заинтересованы в сильных игроках с мощными компетенциями и высокими технологиями.

# 17.09.2021 СГ. Единый заказчик в сфере строительства контролирует возведение объектов в 58 регионах

На сентябрь 2021 года публично-правовая компания (ППК) «Единый заказчик в сфере строительства» контролирует возведение 158 социальных объектов, расположенных на территории 58 субъектов РФ. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе компании.

По словам генерального директора компании Карена Оганесяна, эти объекты были переданы из других министерств. Постепенно эта цифра будет расти. Он также напомнил, что глава правительства России Михаил Мишустин подписал постановление, по которому ППК «[Единый заказчик](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-novosibirske-postroyat-studencheskiy-kampus-mirovogo-urovnya/)» переданы шесть дирекций по строительству и реконструкции.

В пресс-службе добавили, что в 2021 году компания уже сдала четыре объекта: Государственный музей космонавтики им. К. Э. Циолковского в Калуге, здание ИФНС России в Тольятти, общежитие для студентов и универсальный учебно-тренировочный корпус Волгоградской государственной академии физической культуры.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/edinyy-zakazchik-v-sfere-stroitelstva-nameren-izmenit-stoimost-kontraktov/), что Единый заказчик в сфере строительства подал несколько заявок на корректировку сметной стоимости строительных контрактов.

# 17.09.2021 ЕРЗ. Минстрой сообщил об очередных изменениях индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года

Строительное ведомство опубликовало письма от 14.09.2021 [№39177-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/460/14.09.2021_39177_IF_09.pdf) и от 14.09.2021 [№39327-ИФ/09](http://static.consultant.ru/obj/file/doc/minstroj_150921-39327.pdf) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России от 05.06.2019 [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006), с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за II квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Данные письма подготовлены в дополнение к письмам Минстроя России [№31891-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/128081/)от 02.08.2021, [№33267-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/128571/) от 09.08.2021 и [№34475-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/129192/) от 17.08.2021, [№35422-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/129579/) от 20.08.2021, [№35822-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/129738/) от 24.08.2021, [№36820-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/130110/) от 31.08.2021, №38115-ИФ/09 от 07.09.2021, [№38891-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/130918/) от 10.09.2021.

 В письме №39327-ИФ/09 от 14.09.2021 строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 для Приволжского федерального округа (ПФО), Сибирского федерального округа (СФО).
* ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

В письме №39177-ИФ/09 от 14.09.2021 Минстрой сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости СМР, индексов изменения сметной стоимости ПНР.

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), ПФО.

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

# 17.09.2021 ЕРЗ. Верховный Суд: при наличии просрочки изменение даты передачи помещений в договоре не отменяет ответственности застройщика

Суд высшей инстанции указал, что подписание соглашения о переносе сроков окончания строительства и передачи квартиры не отменяет право участника долевого строительства требовать неустойку.

02.09.2021 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ вынесла определение [№305-ЭС21-8792](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f5dd522d-73c7-4328-82c0-dac214cd1242/70496098-f194-4b02-ab03-aec227d27981/A40-339710-2019_20210902_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) по делу [№А40-339710/2019](https://kad.arbitr.ru/Card/f5dd522d-73c7-4328-82c0-dac214cd1242), которым отменила решения нижестоящих судов.

Между застройщиком и инвестором (истец) 15.02.2010 был заключен договор инвестирования в строительство многофункционального офисно-рекреационного комплекса «Башня Федерация» в составе ММДЦ «Москва-Сити» (далее — договор инвестирования).

Договором инвестирования стороны согласовали ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод (созданного) построенного пускового комплекса объекта, в котором расположены нежилые помещения инвестора: IV квартал 2015 года. Срок передачи объекта по договору устанавливался в течение 30 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

 Ссылаясь на нарушение ответчиком срока передачи инвестору нежилого помещения по акту приема-передачи от 26.06.2019, истец начислил проценты за пользование чужими денежными средствами и обратился в суд.

Решением [Арбитражного](https://msk.arbitr.ru/) суда города Москвы от 31.07.2020, оставленным без изменения постановлением [Девятого](https://9aas.arbitr.ru/) арбитражного апелляционного суда от 18.11.2020 и постановлением Арбитражного суда [Московского](https://fasmo.arbitr.ru/) округа от 26.02.2021, в удовлетворении иска было отказано.

 Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что сторонами спора 26.06.2019 заключено дополнительное соглашение №4 к договору инвестирования, п. 1.2 которого внесены изменения в части изменения срока передачи инвестору нежилых помещений не позднее 31.08.2019. В результате толкования содержания указанных условий суды сделали вывод об отсутствии оснований для применения мер ответственности.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отменила решения нижестоящих судов, указав, что судам следовало проверить наличие в дополнительном соглашении №4 от 26.06.2019 условия об освобождении ответчика от ответственности за период с даты уже наступивших сроков исполнения обязательства до даты подписания соглашения.

 Заключение соглашения с ретроспективной оговоркой при наличии на день его заключения уже созревшей просрочки исполнения обязательства одной стороной и наступление указанной календарной даты, по мнению судебной коллегии, напротив, также автоматически не отменяет применение ответственности, и судам следовало проверить волю сторон на освобождение должника от ответственности, которая может быть выражена как в соглашении, так и установлена судом.

 При этом Верховный Суд руководствовался ранее данными разъяснениями ВС РФ в Обзоре судебной практики №2 (2017), утвержденном Президиумом ВС РФ 26.04.2017, в котором указано, что по общему правилу изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения, если только дополнительное соглашение к договору не содержит условия.

Учитывая изложенное, ВС РФ направил дело на новое рассмотрение.

# ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, Фонд защиты «дольщиков»

# 10.09.2021 СГ. ЦБ повысил ключевую ставку

Центробанк повысил [ключевую ставку](https://www.stroygaz.ru/news/item/tsb-znachitelno-podnyal-klyuchevuyu-stavku/) на 25 базисных пунктов, до 6,75%. Об этом сообщается на официальном сайте Банка России.

По словам главы ЦБ Эльвиры Набиуллиной, экономика возвращается на траекторию сбалансированного роста.

«Хотя пандемия продолжается, экономическая активность уже во втором квартале вернулась на допандемические уровни. Более того, если вынести за скобки нефтяной сектор, где добычу продолжают ограничивать договоренности ОПЕК+, выпуск в экономике не просто восстановился, но вернулся на тот тренд, ту траекторию роста, которая была до начала пандемии», – подчеркнула она.

При этом инфляция, по ее словам, складывается выше прогноза, а инфляционные ожидания остаются высокими.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/analitiki-sprognozirovali-povyshenie-klyuchevoy-stavki/), что аналитики спрогнозировали повышение ключевой ставки.

# 13.09.2021 СГ. Молодые люди начали терять интерес к ипотеке

С января по август 2021 года спрос на ипотечные кредиты среди заемщиков в возрасте от 30 до 40 лет сократился на 0,8 п.п. и составил 46%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Национального бюро кредитных историй.

При этом наибольшее сокращение доли в структуре выдачи ипотеки отмечено в возрастной группе россиян до 30 лет - на 1,2 п.п. до 20,6%.

Между тем, выдача [ипотечных кредитов](https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyskiy-bank-obnulil-stavku-po-dalnevostochnoy-ipoteke/) заемщикам в возрасте от 40 до 50 лет выросла с января по август текущего года на 1,1 п.п. и достигла 24,3%. Доля заемщиков в возрасте от 50 до 60 лет увеличилась за этот период на 0,6 п.п. до 8%, старше 60 лет – на 0,3 п.п. до 1,1%.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/obem-vydachi-ipoteki-bankami-po-itogam-goda-dostignet-5-trln-rubley/), что объем выдачи ипотечных кредитов российскими банками по итогам 2021 года вырастет примерно на 10% и достигнет 5 трлн рублей.

# 13.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: объем выдачи ипотеки по итогам года достигнет 5 трлн руб.

Такой прогноз директор Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ Евгений Шитиков дал в ходе [конференции](https://bc.rbc.ru/event/60ddae739a794758cf2a520a) РБК для лидеров банковской отрасли «Курс розничного кредитования: тренды и прогнозы 2022».

По его словам, достичь 10% роста объема ИЖК (по сравнению с 2020 годом) позволит продолжающееся госсубсидирование ставок по жилищным кредитам в рамках основных программ — [«Льготная ипотека на новостройки»](https://www.gosuslugi.ru/help/news/2021_07_20_new_preferential_mortgage) и [«Семейная ипотека»](https://www.gosuslugi.ru/help/news/2021_07_28_family_mortgage_one_child).

**Евгений Шитиков** напомнил, что с июля этого года условия первой из указанных программ были несколько [ужесточены](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B0) (льготная ставка повышена с 6,5% до 7%, максимальный размер кредита уменьшен с 6—12 млн до 3 млн руб.), а условия второй остались теми же плюс были распространены на семьи с одним ребенком.

«Мы видим, что „Семейная ипотека“ сейчас становится драйвером прироста ипотечных портфелей для банков», — [заметил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/obem-vydachi-ipoteki-bankami-po-itogam-goda-dostignet-5-trln-rubley/) Шитиков. Он пообещал, что руководство Банка ДОМ.РФ наряду с другими магистральными направлениями (цифровизация услуг и проектное финансирование) будет всемерно развивать этот профильный продукт.

 Аналогичную оценку грядущих объемов ИЖК и роли «Семейной ипотеки» высказали представители Банка ВТБ.

В пресс-службе этой кредитной организации уточнили, что только за восемь месяцев этого года российские банки увеличили выдачу ипотеки на 62% — до 3,5 трлн руб.

По словам вице-президента ВТБ, заместителя руководителя департамента розничного бизнеса **Евгения Дячкина** (на фото), расширенная программа господдержки семей с детьми, сезонные предложения от банков и застройщиков, а также дисконты при использовании цифровых сервисов поддерживают доступность жилья для населения.



Осенью для ипотеки начинается традиционный „высокий сезон и — с учетом среднего объема выдач минимум в 400 млрд руб. в месяц — у рынка есть все шансы поставить исторический рекорд в 5 трлн руб. продаж по итогам 2021 года», — [прогнозирует](https://www.vtb.ru/o-banke/press-centr/novosti-i-press-relizy/2021/09/2021-09-09-vtb-vydachi-ipoteki-v-rossii-s-nachala-goda-prevysili-3i5-trln-rubley/) вице-президент ВТБ.

# 13.09.2021 ЕРЗ. Для чего запускается эксперимент по обмену данными для электронной ипотеки

На сайте Кабмина опубликовано Постановление Правительства РФ [№1471](http://static.government.ru/media/files/PASmQXnWbXqT5kfQvFLoAFQb7AAVu5HJ.pdf) от 02.09.2021 «О проведении эксперимента по апробации способа взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение электронной закладной…».

Как следует из Постановления, эксперимент должен начаться не позднее 1 декабря 2021 года и продлится по 1 ноября 2022 года.

Постановлением утверждается «Положение о проведении эксперимента …». Функции оператора будет выполнять ООО «Системы распределенного реестра» на безвозмездной основе.

Основной целью эксперимента является формирование эффективных и безопасных механизмов электронного взаимодействия участников финансового рынка с органом регистрации прав при совершении ипотечных сделок.

 Постановлением Правительства РФ [№1472](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_394499/#utm_campaign=fw&utm_source=consultant&utm_medium=email&utm_content=body) от 02.09.2021 информационная система «Мастерчейн» (ИС «Мастерчейн») была определена в качестве информационной системы, с использованием которой осуществляется информационное взаимодействие Росреестра и депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной.

В ходе эксперимента через ИС «Мастерчейн» Росреестр будет направлять в депозитарий:

* электронную закладную;
* уведомления о внесении в регистрационную запись об ипотеке в сведения о залогодержателе сведений о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение;
* соглашения о внесении изменений в электронную закладную;
* запроса о проверке информации о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной;
* уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, будет направлять в Росреестр:

* уведомления о внесении записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, и дате ее внесения;
* уведомления о невозможности внесения записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной;
* уведомления об отсутствии счета депо на имя указанного в запросе владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной;
* уведомления о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной;
* уведомления об осуществлении хранения электронной закладной при передаче ее из другого депозитария и о дате получения электронной закладной на хранение.
* информацию о владельце электронной закладной или другом ее правообладателе;
* информацию о хранении этой ценной бумаги при ее передаче из другого депозитария и дате ее получения.

Минцифры должно:

* до 11.10.2021 утвердить функциональные и технические требования к ИС «Мастерчейн» и ее взаимодействию с иными информационными системами, программными и технологическими средствами;
* до 01.03.2021 совместно с оператором и Банком России осуществить оценку хода исполнения эксперимента и подготовку предложений по расширению применения решений с использованием ИС «Мастерчейн»;
* до 01.05.2022 совместно с оператором сформировать технические требования к ИС «Госчейн», предусмотрев возможность использования в ее составе компонентов информационной системы «Мастерчейн»;
* до 01.10.2022 обеспечить создание и введение ИС «Госчейн» в эксплуатацию при условии, что исключительные права на компоненты ИС «Мастерчейн», используемые в ее составе, переданы РФ.

# 13.09.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по рефинансированию ипотеки

Как сообщили в пресс-службе кредитной организации, максимальное снижение составляет 0,95 п.п. при сумме кредита до 90% от стоимости объекта. Пи этом Банк ДОМ.РФ предоставил своим клиентам дополнительную скидку, которая доступна при регистрации заявки онлайн через личный кабинет на сайте банка.

 «Банк ДОМ.РФ стремится предоставить ипотечным заемщикам максимально выгодные условия перекредитования, чтобы заметно сократить срок кредита или снизить ежемесячный платеж», — отметил директор Ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ **Игорь Ларин**.

На данный момент ставки по рефинансированию в Банке ДОМ.РФ вновь снижены, подтвердил топ-менеджер. «Кроме того, мы непрерывно работаем над тем, чтобы сделать процесс перекредитования более простым, понятным и быстрым, — пояснил Ларин. — А тем, кто пользуется такими удобными инструментами Банка как электронная форма подачи заявки, мы решили предоставить дополнительные скидки», — уточнил он.

 Оформить кредит на рефинансирование ипотеки теперь можно по ставке от 7,6%, которая действует при сумме кредита до 90% от стоимости недвижимости, а также с учетом специальной скидки 0,5 п.п. за оформление онлайн-заявки и 0,7 п.п. для зарплатных клиентов Банка ДОМ.РФ.

При этом свой доход следует подтвердить выпиской из Пенсионного фонда РФ.

Подать заявку на ипотеку в Банк ДОМ.РФ можно в режиме онлайн по [ссылке](https://domrfbank.ru/mortgage/#mortgage_callback), около 80% решений принимаются почти мгновенно.

 Платежи по кредиту вносятся также без посещения офиса и без комиссии — через цифровую платформу с помощью дебетовой карты.

# 13.09.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по ипотеке на ИЖС

Обновление затронуло «Семейную ипотеку на ИЖС» и «Ипотеку на ИЖС», сообщили в кредитном учреждении. Максимальное снижение ставок составляет до 0,7 п.п.

 «Банк ДОМ.РФ одним из первых начал выдавать ипотеку на ИЖС, в настоящий момент данное направление занимает одно из ключевых мест в нашей деятельности, — отметил директор Ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ **Игорь Ларин**. — Мы в постоянном режиме модернизируем наши программы, улучшаем условия кредитования по ним».

 По его словам, в кредитном учреждении рассчитывают, что эти усилия позволят все большему количеству людей покупать и строить индивидуальные дома.

Наибольшее снижение ставок произведено по программе «Ипотека на ИЖС». Теперь оформить жилищный кредит можно по ставке от 9%, которая действует при первоначальном взносе от 20%, для зарплатных клиентов и при подтверждении дохода выпиской из Пенсионного фонда РФ.

 «Семейная ипотека на ИЖС» теперь доступна по ставке от 4,9%. Максимально выгодные условия могут получить клиенты, которые вносят первоначальный взнос от 50%.

Подать заявку на ипотеку в Банк ДОМ.РФ можно в режиме онлайн по [ссылке](https://domrfbank.ru/mortgage/#mortgage_callback), около 80% решений принимаются почти мгновенно. Платежи по кредиту вносятся также без посещения офиса и без комиссии — через цифровую платформу с помощью дебетовой карты.

# 14.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: ипотека подорожает, но со спросом и ценами на жилье возможны вариации

То, что [состоявшееся](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-675-godovykh-grafik?noCache=true) в минувшую пятницу уже пятое подряд повышение ключевой ставки ЦБ (на сей раз с 6,5% до 6,75%) повлечет за собой увеличение ставок ИЖК, у специалистов по рынку недвижимости сомнений не вызывает.

Изменение льготной ипотеки замедлит рост цен на жилье, считает глава Банка России **Эльвира Набиуллина**.

«Что будет происходить с ростом цен на недвижимость? — задала она риторический вопрос на пресс-конференции после повышения ключевой ставки и сама же на него ответила: — Мы исходим из того, что темпы роста цен на недвижимость замедлятся, безусловно, они должны замедлиться, и это очень важно с тем, чтобы увеличивалась доступность жилья для людей, которые берут для приобретения жилья ипотеку».

«Программа общей льготной ипотеки действительно сужена, а программа семейной ипотеки расширена, — [напомнила](https://realty.ria.ru/20210910/ipoteka-1749540417.html) руководитель регулятора. — Это означает более позитивные последствия, то есть эти программы поддержки становятся более адресными. На наш взгляд, это действительно целесообразно», — резюмировала она.

Опрошенные РБК эксперты уточнили, насколько, по их мнению, подорожает ипотека и как отразится это подорожание на спросе и ценах на жилье.

В ближайшее время рост ставок ИЖК будет пропорциональным, на уровне 0,2—0,4 п.п., предположила управляющий партнер компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Надежда Коркка**.

 Согласно прогнозам совладельца девелоперской группы [Родина](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-rodina-10832725001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=10832725001&costType=1) **Владимира Щекина**, к концу текущего года стоимость ипотеки может достигнуть 9,5—10% годовых — уровня 2019 года.

С учетом того, что цены на жилье за два последних года выросли примерно на 40%, а доходы покупателей нет, такой разрыв создает застройщикам новые риски для продаж, связанные с гораздо более медленным, чем это планировали девелоперы, пополнением эскроу-счетов, заметил Щекин.

Повышение ипотечных ставок может привести к краткосрочному всплеску спроса на новостройки, считает генеральный директор [ПроГород](https://www.pro-gorod.ru/) (группа ВЭБ.РФ) **Александр Чеботарев**.

Он отметил, что между изменением ключевой ставки и ростом банковских процентов по ипотеке существует временной лаг — около двух месяцев, за это время потенциальные покупатели поспешат купить квартиру по существующим условиям.

Общественный уполномоченный в Москве по вопросам судебной экспертизы, кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости, проректор [НИУ МГСУ](https://mgsu.ru/) **Кирилл Кулаков** подчеркнул, что обусловленный политикой ЦБ тренд на подорожание ипотеки станет дополнительным фактором роста цен на рынке жилья — наряду с увеличением стоимости рабочей силы и стройматериалов. В связи с этим эксперт прогнозирует отток частных инвесторов с рынка.

«Обеспеченные граждане, которые вкладывались в недвижимость для дальнейшей сдачи в аренду, предпочтут в этой ситуации депозиты в банках, где ставка [*вследствие увеличения ключевой ставки ЦБ* — **Ред.**] ожидаемо повысится», — [пояснил](https://realty.rbc.ru/news/613b44a79a7947565c2df54d) Кулаков.

 Более оптимистичен в своих прогнозах об уровне спроса руководитель Аналитического центра [ЦИАН](https://www.cian.ru/) **Алексей Попов**.

Если банкам удастся удержать среднюю ставку ИЖК ниже психологически важного уровня в 10% (это возможно, если ключевая ставка не превышает 7,5%—75%), а застройщики будут аккуратно подходить к изменению цен, активируя скидочные программы и предлагая новые корпуса не так дорого, как в первой половине 2021 года, то дальнейшего падения спроса удастся избежать, полагает Попов.

Впрочем, аналитик [ГК Финам](https://www.finam.ru/) **Алексей Коренев** [считает](https://raexpert.ru/researches/publications/rbc_mar19_2021/) весьма вероятным, что сентябрьское пятое подряд повышение ключевой ставки ЦБ — не последнее. Поэтому весомым фактором, сдерживающим подорожание ипотеки, по его мнению, пока остаются [госпрограммы](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?noCache=true&search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) субсидирования ставок ИЖК (прежде всего «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека на новостройки»).

Также рост ипотечных ставок будет сдерживаться снижением платежеспособности населения (доходы населения в России падают фактически восемь лет подряд), уверенно предположил Коренев.

По словам ипотечного брокера и эксперта по недвижимости Дмитрия Ракуты, после повышения ключевой ставки ЦБ цены на жилье в России упадут вследствие падения спроса. Это приведет к росту ипотечных ставок.

Аналитик [добавил](https://lenta.ru/news/2021/09/10/flats/), что это снизит риски образования «мыльных пузырей» на первичном рынке, так как около 90—95% нового жилья в России покупается с привлечением ипотеки. Ракута прогнозирует, что цены на квадратный метр снизятся к концу 2021 года на 5—10%.

Причем застройщики, скорее всего, не решатся показывать понижение сразу, они будут подавать его под видом скидок, полагает эксперт.

# 14.09.2021 ЕРЗ. Насколько сократилось количество банков, которые могут работать с застройщиками по счетам эскроу

Банк России опубликовал обновленный [перечень](https://cbr.ru/registries/?CF.Search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83&CF.TagId=&CF.Date.Time=Any&CF.Date.DateFrom=&CF.Date.DateTo=) банков уполномоченных для открытия эскроу счетов. В новом списке — одна потеря и одна замена.

Из действующего перечня ЦБ исключил АО КБ «Урал ФД». Реализуемая данным кредитным учреждением бизнес-модель не предполагала открытия и ведения расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, либо соответствующее решение банком не принималось.

Таким образом, на 01.09.2021 общее количество кредитных учреждений, соответствующих критериям (требованиям), установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 [№697](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71878412/), составляет 90 банков.

Вместе с тем регулятор добавил в перечень банков, чья бизнес-модель предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, Банк «Левобережный» (ПАО), поэтому данный список включает в себя 42 банка. На 01.09.2021 данный перечень выглядит следующим образом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование банка** | **Рег. №** |
| 1 | АО «БКС Банк» | 101 |
| 2 | АО КБ «Хлынов» | 254 |
| 3 | АО «АБ "РОССИЯ"» | 328 |
| 4 | Банк ГПБ (АО) | 354 |
| 5 | ООО Банк «Аверс» | 415 |
| 6 | ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» | 436 |
| 7 | ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» | 485 |
| 8 | ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» | 493 |
| 9 | АО БАНК «СНГБ» | 588 |
| 10 | ПАО «МИнБанк» | 912 |
| 11 | ПАО «Совкомбанк» | 963 |
| 12 | Банк ВТБ (ПАО) | 1000 |
| 13 | АО «АЛЬФА-БАНК» | 1326 |
| 14 | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1343 |
| 15 | РНКБ Банк (ПАО) | 1354 |
| 16 | ПАО Сбербанк | 1481 |
| 17 | «СДМ-Банк» (ПАО) | 1637 |
| 18 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) | 1810 |
| 19 | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 1978 |
| 20 | ПАО Банк «ФК Открытие» | 2209 |
| 21 | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2225 |
| 22 | ПАО «БАНК УРАЛСИБ» | 2275 |
| 23 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 2306 |
| 24 | АО «Банк ДОМ.РФ» | 2312 |
| 25 | ПАО АКБ «Металлинветбанк» | 2440 |
| 26 | ПАО «МЕТКОМБАНК» | 2443 |
| 27 | АО «ГЕНБАНК» | 2490 |
| 28 | Банк «КУБ» (АО) | 2584 |
| 29 | ПАО «АК БАРС» БАНК | 2590 |
| 30 | КБ «ЛОКО-Банк» (АО) | 2707 |
| 31 | АО СКБ Приморья "Примсоцбанк" | 2733 |
| 32 | АО «ОТП Банк» | 2766 |
| 33 | ООО «Экспобанк» | 2998 |
| 34 | Джей энд Ти Банк (АО) | 3061 |
| 35 | АО «СЭБ Банк» | 3235 |
| 36 | ПАО «Промсвязьбанк» | 3251 |
| 37 | ПАО Банк ЗЕНИТ | 3255 |
| 38 | Банк «ВБРР» (АО) | 3287 |
| 39 | АО «Райффайзенбанк» | 3292 |
| 40 | АО «МСП Банк» | 3340 |
| 41 | АО «Россельхозбанк» | 3349 |
| 42 | АО «СМП Банк» | 3368 |

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно  [актуализируется](https://erzrf.ru/news/tsb-opublikoval-novyy-perechen-bankov-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-zastroyshchikami-po-schetam-eskrou?search=%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2).

# 14.09.2021 ЕРЗ. Эксперты: после ужесточения условий льготной ипотеки спрос на новостройки Москвы и Подмосковья упал на треть

Примерно настолько же просела выручка девелоперов, отмечается в исследовании первичного рынка Московского региона по итогам августа, проведенном [ЦИАН](https://www.cian.ru/).

Особое внимание аналитики обращают на то обстоятельство, что тенденции августа во многом были обусловлены новым форматом госпрограммы льготной ипотеки на новостройки.

Напомним, что условия данной программы, [продленной](http://government.ru/news/42648/) до 1 июля 2022 года, были ужесточены решением федеральных властей: после 1 июля текущего года субсидируемая ставка ИЖК по ней [повышена](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82) с 6,5% до 7% годовых, а максимальный размер кредита с 6—12 млн руб. (в зависимости от региона) сокращен до 3 млн руб. для всех субъектов РФ.

В ходе исследования рынка новостроек Московского региона (Москва в старых границах, Новая Москва, Подмосковье) по итогам августа специалисты ЦИАН зафиксировали следующие статистические показатели и динамику:

* число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) — 10,95 тыс. сделок (-30,6% относительно июня, -7,6% по сравнению с августом 2020 года);
* для Москвы падение данного показателя составило, соответственно, -33% и -12%;
* для Московской области: -27% и -24%;
* относительно июня уменьшение доли ипотечных сделок для Москвы в старых границах составило -10 п. п. (с 68% до 58%);
* в Новой Москве — на 12 п. п. (с 78% до 66%);
* в Московской области — на 6 п. п. (с 74% до 68%);
* в абсолютном выражении количество оформленных ипотек снизилось в августе на 40%;
* средняя стоимость 1 кв. м новостройки в Московском регионе — 225,9 тыс. руб. (+1,4% относительно июля);
* для «старой» Москвы — 312,1 тыс. руб. (-0,7% за месяц);
* для Новой Москвы — 194,3 тыс. руб. (+1% за месяц);
* для Московской области — 135,7 тыс. руб. (+2,3% за месяц);
* в Москве в старых границах за месяц количество квартир и апартаментов в продаже выросло на 15% — до 34 тыс. лотов;
* в Новой Москве на 3,2% — до 10,1 тыс. лотов;
* в Московской области на 7,7% — до 30,7 тыс. лотов в продаже.

 В исследовании также отмечается, что в августе 2021 года выручка девелоперов в целом по Мосрегиону составила порядка 117 млрд руб., что является худшим показателем с февраля текущего года.

Относительно июля выручка сократилась на 16%, по сравнению с июнем 2021 года — на 31,3%. В годовой динамике (к августу 2020 года) выручка девелоперов уменьшилась на 2,9%.

 Комментируя вышеприведенную динамику спроса, цен и предложения, руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов заметил, что дальнейшего падения удастся избежать в случае, если застройщики будут предлагать жилье во вновь выводимых в продажу корпусах по ценам ниже, чем в первой половине этого года.

По прогнозу эксперта по итогам сентября на рынке новостроек Мосрегиона возможен рост числа сделок за счет сезонного фактора, поскольку многие потенциальные покупатели уже вернулись из отпусков.

# 14.09.2021 Известия. ЦБ предложил применять эскроу-счета для развития ипотеки на строительство частного жилья

Развитию ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) будет способствовать применение механизма проектного финансирования через счета эскроу по аналогии с теми, которые применяются при многоквартирном долевом строительстве, считают в ЦБ. Об этом «Известиям» сообщила пресс-служба регулятора.

Механизм был введен в середине 2019-го, чтобы решить проблему обманутых дольщиков. Новый порядок предполагает, что после получения разрешения на строительство покупатель заключает с застройщиком договор долевого участия (ДДУ). Затем в банке открывается спецсчет эскроу, куда гражданин переводит средства. Застройщик сможет получить к средствам доступ после выполнения своих обязательств перед покупателем.

Также для развития этого вида кредитования необходимо повышение ликвидности залогов – за счет создания отрасли индустриального, стандартизированного проектирования и домостроения, создания «земельного банка» для ИЖС, обеспеченного инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, сказали «Известиям» в пресс-службе ЦБ.

Подумать над созданием продукта для ипотеки на ИЖС на июльском президентском Совете по стратегическому развитию и нацпроектам, главе Центробанка Эльвире Набиуллиной и вице-премьеру Марату Хуснуллину поручил [Владимир Путин](https://iz.ru/tag/vladimir-putin).

# 15.09.2021 АНСБ. ДОМ.РФ начал использовать нейросети для выявления потенциальных долгостроев

ДОМ.РФ начал анализировать данные Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) с помощью технологий машинного обучения и нейросетей для выявления возможных срывов сроков по стройкам, сообщает компания.

"В системе с использованием уникальных для строительной отрасли данных и алгоритмов машинного обучения реализован мониторинг, позволяющий нам определить возможный срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию на горизонте одного года", — рассказал руководитель Аналитических сервисов ЕИСЖС Григорий Грязнов.

База данных ЕИСЖС на портале наш.дом.рф включает в себя данные о реализуемых проектах жилищного строительства, декларациях застройщиков, ходе работ и пр. Для мониторинга потенциальных проблем со сроками в ДОМ.РФ стали использовать как стандартные алгоритмы регрессионного анализа, так и нелинейные модели, включающие в себя алгоритмы искусственного интеллекта и нейронные сети, пояснил Грязнов.

Предполагается, что результаты работы алгоритма будут полезны как банкам, осуществляющим проектное финансирование, так и покупателям квартир.

Ранее в рамках модернизации портала наш.дом.рф специалисты ДОМ.РФ также добавили возможность просмотра информации о генеральных подрядчиках строительства домов, дате выдачи ключей и доле распроданности квартир, а также сведения о благоустройстве двора, парковочном пространстве, безбарьерной среде и количестве лифтов в доме.

Портал наш.дом.рф содержит информацию о всех строящихся в соответствии с 214-ФЗ о долевом строительстве домах в России: характеристики дома, информацию о застройщике, данные о соблюдении застройщиком сроков ввода дома в эксплуатацию, сроках выдачи ключей, актуальные документы, фотографии хода строительства и многое другое. Источник: Интерфакс

# 15.09.2021 За-Строй.РФ. Ставки сделаны, ставки будут повышать

Как политика Банка России может отразиться на строительной отрасли страны и на её рядовых гражданах

Как мы уже сообщали, в этом году ведомство Эльвиры Набиуллиной проявило бурную деятельность, пять раз кряду повысив ключевую ставку. Всего с марта 2021 года ставка выросла на 250 базисных пунктов – с исторически минимального 4,25% до 6,75%.

Решение, в общем-то, вполне ожидаемое и не удивительное. Массовые раздачи денег населению и бизнесу в период пандемии на фоне локдауна и приостановки деловой жизни привели к ожидаемому результату – росту инфляции. Сюда же добавились и явно предвыборные шаги, вроде, раздачи денег учителям, пенсионерам, родителям школьников и силовикам. И вроде бы, небольшие суммы, по 10-15 тысяч «на нос», сложившись, оказались весьма ощутимым эффектом для российской экономики.

Счастливые граждане бойко побежали обналичивать президентские подарки, не слишком задумываясь о непростой связи между щедростью властей и бешеным ростом цен на продукты и материалы. Впрочем, справедливости ради отметим, что с похожей проблемой столкнулись правительства по всему миру. Например, рост стали и других строительных материалов стал настолько острой проблемой, что как-то даже послужил темой беседы Уоррена Баффета с акционерами его инвестиционного холдинга.

Понятно, что россиянам от этого не легче. А тем временем Центральный Банк РФ принялся лечить инфляцию привычными монетарными методами, прикручивая базовую ставку. Которая, в свою очередь, замораживает оборот денежной массы, повышая доходность ОФЗ и заставляя дорожать кредиты.

В пресс-релизе по итогам заседания ЦБ объяснил резкое повышение ставки более высокими инфляционными ожиданиями:

Во втором квартале 2021 года российская экономика достигла допандемического уровня и, по оценкам Банка России, возвращается на траекторию сбалансированного роста. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остаётся существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учётом высоких инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции смещён в сторону проинфляционных.

При этом ведомство ставит своей целью снижение этих рисков и возвращение инфляции к уровню 4%. ЦБ допускает и вероятность дальнейшего повышения ставки на следующих заседаниях при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом, отметив, что решения по ключевой ставке будут приниматься с учётом фактической и ожидаемой динамики инфляции.

В базовый сценарий, который Банк России обновил на заседании 23 июля, регулятор заложил инфляцию на уровне 5,7-6,2% на 2021 год, 4-4,5% на 2022 год и 4% на 2023 год. Кстати, как есть у Центробанка и другие сценарии, куда менее оптимистичные, также описанные в «Проекте основных направлений денежно-кредитной политики на 2022-2024 годы». Помимо базового прогноза, там есть три варианта: усиление пандемии, глобальная инфляция и финансовый кризис.

Причиной рисков называют всё то же – за время пандемии правительства всех стран напечатали и раздали огромное количество необеспеченных денег. А это в свою очередь привело к инфляции и раздуванию разных спекулятивных пузырей (ипотечный, инвестиционный, сырьевой). Как отмечают эксперты ЦБ:

В итоге в первом квартале 2023-го начнётся масштабный кризис, сопоставимый с тем, что был в 2008-2009 годах, с длительным периодом неопределённости и затяжным восстановлением. Упадут спрос и цена на нефть – до 40 долларов за баррель, российский ВВП снизится на 1,4-2,4 процента, ключевая ставка подскочит до 8,3-9,3 процента.

С ожидаемом эффектом внизу – банкротство малых и средних фирмочек, резким сворачиванием продаж у строителей и автомпрома, ростом банкротств физических лиц и новыми скачками инфляции. А в сфере политики – рост социального недовольства, появление новых радикально оппозиционных групп и закручивание гаек со стороны властей.

Это вариант пессимистический. Но даже его братец-оптимист особой радости у строительной отрасли не вызывает. Из-за повышения базовой ставки кредиты, в том числе и ипотечные, начнут дорожать, а инвесторы найдут более привлекательные для своих капиталов объекты, чем строительные компании. Частные инвесторы, покупающие жильё для дальнейшей сдачи в аренду, сократят свои вложения в недвижимость. Во-первых, потому, что депозиты станут привлекательнее, во-вторых, потому что срок окупаемости приобретённого жилья значительно возрастёт. Это же, кстати, относится и к облигациям девелоперских холдингов, с помощью которых те могли изыскивать средства в обход требованиям проектного финансирования.

Спрос на жильё в ипотеку уже сократился, поскольку новые условия государственной поддержки не позволяют приобретать жильё в дорогих новостройках. Под большим вопросом и декларированное развитие ИЖС, которое по определению не может быть рассчитано на малоимущих граждан.

Впрочем, есть мнение, что охлаждение рынка пойдёт экономике только на пользу, предотвратив дальнейшее раздувание ипотечного пузыря и, в конечном итоге, цен на квадраты. Например, РИА Новости приводит позицию общественного уполномоченного в Москве по вопросам судебной экспертизы, кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Кирилла Кулакова. Эксперт считает, что повышение ЦБ РФ ключевой ставки имеет правильное охлаждающее значение для рынка недвижимости:

Программа субсидирования ипотеки увеличила в числе заёмщиков долю низкодоходных категорий населения с 5-ти до 21-го процента. Расширение такого спроса могло привести к эффекту мыльного пузыря, схлопывание которого отражается не только на тех, кто не смог далее платить за ипотеку, но и на всём финансовом рынке. Поэтому для рынка недвижимости решение ЦБ имеет правильное охлаждающее значение.

В общем, мы, с одной стороны, понимаем брезгливое отношение уважаемого эксперта к небогатым заёмщикам, пытающимся решить свои жилищные проблемы. А с другой, нельзя не отрицать, что сокращение спроса за счёт уменьшения доступности кредитов, повредит и строительной отрасли. Так что практика повышения базовой ставки, как и всегда, является лекарством с очень длинным ярдом побочных эффектов.

# 15.09.2021 ЕРЗ. В России появилась еще одна льготная ипотечная программа — для IT-специалистов

Правительство утвердило план мероприятий ([дорожную карту](http://static.government.ru/media/files/gwQRcF4e3G6lA8vTMTNfNAcTWGeQxrt2.pdf)) по созданию дополнительных условий для развития отрасли информационных технологий — второй пакет мер поддержки.

Как указано на сайте [Правительства](http://government.ru/docs/43255/) России, дорожная карта включает 62 мероприятия. 20 из них носят общесистемный характер и предусматривают меры по выравниванию условий ведения бизнеса в России для международных интернет-корпораций и российских ИТ-компаний. Остальные 42 мероприятия плана направлены на стимулирование развития и внедрения российских разработок в конкретных сегментах.

По мнению разработчиков документа, для создания условий для привлечения и возврата ИТ-специалистов и компаний, осуществляющих деятельность в области ИТ, в России, в частности, необходимо:

* упрощение для ИТ-специалистов процедур получения вида на жительства;
* льготная ипотека;
* льготное кредитование;
* иные меры поддержки.

Напомним, что в России действуют несколько программ «льготной ипотеки»:

* «Семейная ипотека», государственная [программа](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/family-mortgage/) льготного жилищного кредитования семей, в которых, начиная с 01.01.2018, родился первый ребенок или последующие дети, а также дети с ограниченными возможностями; портал ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-ofitsialno-prodlilo-deystviye-programmy-semeynaya-ipoteka-do-kontsa-2023-goda?search=%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) о продлении данной программы;
* «Сельская ипотека» — [ипотека](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/selskaya-ipoteka-voprosy-i-otvety/) по льготной ставке до 3% на покупку жилья в сельской местности;
* Ипотека под 7%, которую подробно [анализировал](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ;
* Ипотека на [строительство](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/stroitelstvo-zhilogo-doma/) жилого дома;

 Существует еще ряд федеральных программ, например «[Военная ипотека](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/voennaya-ipoteka/)», «[Дальневосточная ипотека](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/far-east/)», также работают региональные программы.

Помимо этого действуют программы для граждан, работающих в отдельных сферах, например «Ипотека для медицинских работников», которую [запустил](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-medical/) ДОМ.РФ. Оформить ипотеку на специальных условиях можно до 31.12.2021 года. Сниженные процентные ставки будут действовать в течение всего срока погашения кредита.

Льготная ипотека для ИТ-специалистов будет работать на схожих условиях, и для получения льготного кредита заемщику нужно будет подтвердить свой статус текущей занятости в ИТ-сфере.

# 15.09.2021 ЕРЗ. Банк России: развитию ипотеки на ИЖС будет способствовать применение механизма эскроу

Кроме того, необходимо поставить частное домостроение и возведение инфраструктуры для него на индустриальный поток. Такое экспертное мнение аналитиков ЦБ представили «Известиям» в пресс-службе регулятора.

Как [сообщается](https://iz.ru/1221203/anna-kaledina/tak-domu-i-byt-tcb-predlagaet-primenit-mekhanizm-eskrou-schetov-dlia-izhs) в материале издания, в Банке России исходят из того, что развитию ипотеки на индивидуальное жилищное строительство ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/utverzhdena-novaya-forma-akta-podtverzhdayushchego-stroitelstvo-ili-rekonstruktsiyu-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)) будет способствовать применение счетов эскроу по аналогии с теми, которые сегодня в соответствии с [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) применяются при многоквартирном долевом строительстве.

 Также в пресс-службе ЦБ подчеркнули, что для развития ипотеки на ИЖС необходимо повышать ликвидность залоговой ценности объектов ИЖС за счет создания отрасли индустриального, стандартизированного проектирования и домостроения, создания «земельного банка» для ИЖС, который «был бы обеспечен инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой».

Напомним, что сегодня по данным ДОМ.РФ на сектор ИЖС, составляющий почти половину всего объема жилищного строительства в стране, [приходится](https://erzrf.ru/news/domrf-dolya-sdelok-s-ipotekoy-dlya-izhs-nedopustimo-mala--meneye-2-ot-vsey-ipoteki-v-strane?search=%D0%BC%D0%B0%D0%BB%D0%B0) лишь 2% ипотечного портфеля российских банков.

Кредитные учреждения неохотно финансируют частное домостроение — прежде всего, из-за низкой ликвидности таких объектов.

 В апреле нынешнего года Правительство РФ [утвердило](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-utverdilo-dorozhnuyu-kartu-razvitiya-v-rossii-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) дорожную карту по развитию ИЖС. Согласно этому документу, до конца 2021 года планируется обеспечить в стране:

1) законодательное [внедрение](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-zakon-reguliruyushchiy-izhs-dolzhen-vstupit-v-silu-do-kontsa-goda?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) в практику профильных механизмов доступной ипотеки и cхемы финансирования с использованием эскроу-счетов для сектора частного домостроения;

2) [создание](https://erzrf.ru/news/priyem-zayavok-na-vserossiyskiy-otkrytyy-konkurs-tipovykh-proyektov-izhs-startuyet-v-kontse-iyunya?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) реестра типовых проектов частных домов, в том числе из деревянных конструкций;

3) формирование нормативной базы, облегчающей возведение объектов ИЖС и инфраструктуры для них.



Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, выступая на июльском онлайн-заседании [Совета](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202002070001) при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, зампред Правительства **Марат Хуснуллин** сообщил, что специализированный ипотечный продукт под ИЖС планируется создать совместно с Банком России до конца текущего года.

«Такой продукт должен быть создан как для строительства индивидуальных домов профессиональными застройщиками, так и при строительстве дома собственными силами», — [подчеркнул](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-prezidentu-do-kontsa-goda-sovmestno-s-tsb-sozdadim-ipotechnyy-produkt-dlya-izhs?search=%D1%85%D1%83%D1%81%D0%BD%D1%83%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BD&periodFrom=&periodTo=) тогда Хуснуллин.

 Присутствовавшая на заседании Совета председатель ЦБ **Эльвира Набиуллина** уточнила при этом, что для массового вывода на рынок ипотеки для ИЖС потребуется «наверное, гораздо больше времени».

Между тем, как ранее не раз отмечал портал ЕРЗ.РФ, такие крупные кредитные организации с госучастием, как Сбербанк и Банк ДОМ.РФ, уже начиная с конца 2020 года [вывели](https://erzrf.ru/news/postroit-chastnyy-dom-teper-mozhno-na-kredit-pod-61-v-banke-domrf?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81&periodFrom=03.11.2020&periodTo=25.02.2021) на рынок собственные ипотечные [продукты](https://erzrf.ru/news/bank-domrf-snizil-stavki-po-ipoteke-na-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) по весьма доступным процентным ставкам, [ориентированные](https://erzrf.ru/news/sberbank-planiruyet-vyyti-na-rynok-s-gotovym-produktom-chastnyy-dom-pod-klyuch?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81&periodFrom=03.11.2020&periodTo=25.02.2021) на граждан, желающих приобрести или построить частные дома на [загородных](https://erzrf.ru/news/eksperty-za-leto-zagorodnyye-doma-v-rossii-podorozhali-na-5--do-boleye-7-mln-rub-za-obyekt?search=%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4) земельных участках.

# 16.09.2021 ЕРЗ. ДОМ.РФ: пилотные проекты КРТ будут реализованы в 12 регионах

Градостроительный потенциал этих проектов составляет около 3 млн кв. м жилья, сообщили в пресс-службе госкорпорации со ссылкой на заместителя генерального директора организации Дениса Филиппова.

По словам чиновника, в Правительственную комиссию направлено предложение о наделении статусом зон комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/kak-otredaktiruyut-normativno-pravovyye-akty-reguliruyushchiye-razvitiye-krt?search=%D0%BA%D1%80%D1%82)) 14 земельных участков в 12 субъектах РФ:

1) Республике Марий Эл,

2) Томской области,

3) Республике Калмыкия,

4) Республике Чувашии,

5) Тюменской области,

6) Хабаровском крае,

7) Кировской области,

8) Забайкальском крае,

9) Калужской области,

10) Челябинской области,

11) Псковской области,

12) Ростовской области.

Градостроительный потенциал указанных земельных участков — около 3 млн кв. м жилья, сообщил **Денис Филиппов** (на фото). Заместитель гендиректора ДОМ.РФ отметил, что механизм КРТ позволит уменьшить сроки подготовки градостроительной документации с двух лет до 6—9 месяцев.

«При поддержке Минстроя РФ уже в этом году мы сможем приступить к реализации первых пилотных проектов», — [подчеркнул](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-planiruet-zapustit-v-regionakh-14-pilotnykh-proektov-krt/) Филиппов.

Он напомнил, что вовлечение таким путем земель на местах в жилищное строительство осуществляется в рамках [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/), принятого в конце 2020 года и [нацеленного](https://erzrf.ru/news/zakon-o-kompleksnom-razvitii-territoriy-prinyat?search=%D0%BA%D1%80%D1%82) на совершенствование института КРТ, а также механизмов расселения не только аварийного, но и ветхого жилья.

Данный закон значительно [упростил](https://erzrf.ru/news/igor-belokobylskiy-zakon-o-renovatsii-pozvolit-preodolet-egoizm-otdelnykh-sobstvennikov-tormozyashchikh-redevelopment--na-mestakh?search=%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0) процедуру выделения застройщикам не только свободных, но и уже застроенных, но неэффективно используемых земель (редевелопмент).

Он дает регионам право утверждать адресные программы реновации (сноса и реконструкции) многоквартирных домов, а жильцам МКД — право двумя третями голосов принимать решение о включении их домов в эти программы.

Денис Филиппов также сообщил, что ДОМ.РФ в соответствии со [161-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) «О содействии развитию жилищного строительства» успешно вовлекает в оборот федеральные земли с помощью проведения так называемых аукционов «за долю», когда застройщики получают земельные участки не за деньги, а за часть квартир в будущих домах.

По этой схеме, по его словам, в семи субъектах РФ уже реализовано 300 га земли, на которых будет построено более 2 млн кв. м жилья.

«Мы планируем расширять географию и до конца года объявить порядка 15 новых аукционов “за долю”», — твердо пообещал замрукводителя ДОМ.РФ.

# 16.09.2021 АНСБ. Единый заказчик в строительстве и Главгосэкспертиза работают на основе партнерства

Об этом стало известно на заседании Совета государственной экспертизы. Члены Совета государственной экспертизы также обсудили с руководством публичной правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» то, какую поддержку могут оказать экспертные организации на каждом этапе жизненного цикла объектов капитального строительства, реализуемых Единым заказчиком в сфере строительства на территории их регионов.

Создание публичной правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» стало важным этапом формирования единой комфортной среды для реализации крупных объектов капитального строительства в рамках федеральных целевых программ и национальных проектов. В настоящее время в работе Единого заказчика в сфере строительства находится 158 объектов капстроительства, реализуемых на территории 58 регионов.

«Сам подход к созданию единого заказчика в строительстве используется и на федеральном уровне, и в регионах. Таким образом происходит укрупнение функций заказчика, а отраслевые министерства освобождаются от непрофильных задач. В этой работе особенно необходим консолидированный сбор данных от всех служб по курируемым объектам, что позволит вывести управление строительными проектами на еще более качественный уровень. Институт строительной экспертизы со своей стороны оказывает всю возможную помощь и готов к расширению нашего сотрудничества», - заявил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

Генеральный директор ППК «Единый заказчик в сфере строительства» Карен Оганесян подчеркнул, что компания ориентирована на результат и непрерывное совершенствование. «Без постоянного развития профессиональных и управленческих компетенций невозможно усиление службы как единого, так и регионального заказчика. С Главгосэкспертизой мы выработали эффективную систему взаимодействия по самым разным направлениям, и в ней заложен не просто клиентоориентированный, а именно партнерско-ориентированный подход. Так, например, совместное и оперативное решение вопросов на всех этапах позволило получить заключение Главгосэкспертизы по одному из главных наших объектов – Санкт–Петербургской государственной консерватории им. Н. А. Римского-Корсакова», - заявил Карен Оганесян.

По словам заместителя начальника Главгосэкспертизы России Натальи Богомоловой, ведомство оперативно получает от Единого заказчика информацию по количеству объектов, которые планируется направить в Главгосэкспертизу на рассмотрение. Она также напомнила, что компания отправила на проверку в Главгосэкспертизу и документацию по изменению цены контракта по таким важным социальным объектам, как Учебно-спортивный центр водных видов спорта и атлетики в Краснодаре и административное здание для размещения инспекций ФНС России в Тамбовской области.

К основным принципам работы ППК «Единый заказчик в сфере строительства» при взаимодействии с ведомствами Карен Оганесян отнёс проактивность, непрерывное совершенствование и ориентированность на результат. Одним из элементов этого сотрудничества, рассказал гендиректор компании членам Совета государственной экспертизы, стало деятельное участие в подготовке Постановления Правительства №1315 от 9 августа 2021 года. Сейчас ППК уже направила в Главгосэкспертизу первые заявки на изменение стоимости строительных госконтрактов. «Пока что мы действуем в экспериментальном для себя режиме и хотим понимать, каких конкретных действий новый подход требует от заказчика и проектировщика. Но уже очевидно, что это постановление стало тем инструментом, который позволит решить множество проблемных вопросов, возникших из-за роста цен на стройматериалы. И особенно важно, что в разработке нормативного документа были задействованы все участники реализации инвестиционных проектов на разных уровнях, и мы продолжаем развивать этот институт вместе», - заметил генеральный директор ППК «Единый заказчик в сфере строительства».

Для оказания методической и консультативной помощи в части реализации требований постановления Правительства РФ №1315 Главгосэкспертиза России создала на платформе ФГИС ЦС дополнительный портал, где размещены разъяснения порядка изменения цены контракта, а также постоянно обновляется лента ответов специалистов Главгосэкспертизы на поступающие вопросы пользователей.

«На сегодня зафиксировано уже свыше 30 тыс. обращений», - рассказал членам Совета помощник начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Головин. Он также пояснил основные условия для применения постановления в соответствии с нормами Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ. Правительство, подчеркнул Сергей Головин, сейчас рассматривает возможность корректировки постановления в части расширения перечня заказчиков, которые могут изменить условия контракта в связи с ростом цен.

# 17.09.2021 ЕРЗ. Первыми в России воспользоваться преимуществами универсальной региональной ипотеки под 2% и 6% смогут архангелогородцы

Пилотный проект начнет реализовываться в январе 2022 года в соответствии с соглашением, подписанным 16 сентября между ВТБ, госкорпорацией ДОМ.РФ и правительством Архангельской области.

В пресс-службе Банка ВТБ [напомнили](https://www.vtb.ru/o-banke/press-centr/novosti-i-press-relizy/2021/09/2021-09-16-vtb-i-domrf-zapuskayut-pervuyu-v-rossii-universalnuyu-lgotnuyu-ipoteku/), что документ стал следствием совместных усилий представителей руководства кредитной организации и Института развития в жилищной сфере в лице ДОМ.РФ.

Поскольку сегодня в России реализуется более 280 региональных жилищных программ для разных категорий заемщиков (что не всегда комфортно для людей), ВТБ и ДОМ.РФ договорились [создать](https://erzrf.ru/news/vtb-predlagayet-obyedinit-vse-lgotnyye-ipotechnyye-programmy-v-yedinyy-proyekt) универсальную региональную программу льготной ипотеки с акцентом на социальную сферу.

Пилотный проект стартует с января 2022 года в Архангельской области. В его рамках получить льготные условия по ипотеке в режиме «одного окна» смогут работающие в регионе сотрудники сферы здравоохранения и образования.

Ставка для них составит 6%, а для семей, у которых с 1 января 2018 года родился первый и последующий ребенок, — 2% годовых.

Сумма кредита ограничена 3 млн руб., размер первоначального взноса — 15% от стоимости недвижимости, срок кредита — до 20 лет.

В рамках реализации проекта ВТБ обеспечит прием заявок и выдачу ипотеки на льготных условиях в зависимости от категории заемщика, а ДОМ.РФ — централизованную проверку документов на соответствие требованиям региональной программы и ведение единого электронного реестра участников.

Уточнить условия программы клиенты смогут как в ВТБ, так и в Консультационном центре ДОМ.РФ, а также на бесплатной горячей линии.

«Механизм льготного ипотечного кредитования для региональных программ, реализованный ДОМ.РФ при участии крупнейших кредиторов, повышает адресность мер государственной поддержки и делает доступным улучшение жилищных условий для десятков тысяч жителей России», — так [прокомментировал](https://www.vtb.ru/o-banke/press-centr/novosti-i-press-relizy/2021/09/2021-09-16-vtb-i-domrf-zapuskayut-pervuyu-v-rossii-universalnuyu-lgotnuyu-ipoteku/) старт программы универсальной льготной ипотеки генеральный директор ДОМ.РФ **Виталий Мутко** (на фото).

По словам заместителя президента — председателя правления ВТБ **Анатолия Печатникова** (на фото) совместный проект станет «отличным примером и для других регионов», где сохраняется большой потенциал предоставления качественного нового жилья для льготных категорий населения.

«Для нас это важный проект, он связан в первую очередь с реализацией Кадровой стратегии на территории региона, — отметил губернатор Архангельской области **Александр Цыбульский** (на фото). — Анализ рынка труда сегодня показывает, что обеспеченность комфортным жильем является одним из важнейших условий при определении места работы», — добавил глава региона.

По его словам, медики и педагоги — наиболее дефицитные профессии в Архангельской области, поэтому им и предложено стать первыми участниками пилотного проекта.

В дальнейшем планируется расширять не только линейку доступных механизмов приобретения жилья, но и категории получателей льготных кредитов, заверил глава региона.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 10.09.2021 СГ. НОСТРОЙ разрабатывает стандарты по ведению стройконтроля в электронном виде

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) разрабатывает ГОСТ по осуществлению строительного контроля и ведению исполнительной документации в электронном виде. Об этом сообщил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, выступая на XII Всероссийской конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», которая проходит в Санкт-Петербурге.

«В-первых, это удобно. Это гарантирует прозрачность всего процесса сбора исполнительной документации и обеспечивает безопасность на протяжении всего процесса строительства», - сказал он.

По словам, Антона Глушкова, подобного рода современные технологии, помимо законодательных инициатив, должны положительно сказаться на строительном цикле и на финансовых результатах строительства.

# 10.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Заказчик, работающий с сомнительными подрядчиками, рискует получить проблемы при возврате НДС. Претензии могут быть предъявлены и к СРО

Победа фирм-однодневок на конкурсах может вызвать негативные последствия даже в тех случаях, когда работы в итоге каким-то образом выполнены, например, силами субподрядчиков. В частности, Верховный Суд РФ разбирал ситуацию, когда заказчик, крупная нефтяная компания, столкнулась с проблемами при возврате НДС, получив отказ от налоговой инспекции. Очевидно, что такого рода случаи могут затронуть и компфонды СРО. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Норильска.

«Таймырская топливная компания», дочка Норникеля – заключила договор с подрядчиком, ООО «Таймырстрой» для выполнения строительных работ на Дудинской нефтебазе стоимостью 29,2 миллиона рублей. Когда все было готово, заказчик принял результат и оформил к вычету 4,4 миллиона рублей НДС.

Однако получить вычет не удалось. Наоборот, налоговики доначислили налог, пени и штраф, потому что обнаружили у «Таймырстроя» признаки фирмы-однодневки: отсутствие собственного управленческого и технического персонала, выполнение работ силами третьих лиц, а также недостоверность первичных документов, переданных заказчику.

В 2017 году «Таймырская топливная компания» попробовала оспорить это решение, но у неё не получилось (дело № А33-12005/2017). Следом компания решила взыскать 5,5 миллиона рублей доначислений с «Таймырстроя» как убытки (дело № А33-3832/2019). Но суды и тут согласились с ФНС, что недобросовестный партнёр – это риск истца, который не проявил должной осмотрительности при выборе контрагента. В период исполнения договора или в ходе подписания актов заказчик должен был узнать, что у подрядчика не было своего персонала, сочли суды.

Компания подала жалобу в Верховный Суд. Заявитель не считает себя виновным в недобросовестном поведении подрядчика, который выбирался по конкурсу и всеми силами показывал свою благонадёжность. Подход судов поощряет недобросовестных контрагентов, возлагая все риски на честных игроков рынка, указал истец.

Заседание по делу состоялось 2 сентября 2021 года. «Налог доначислили из-за противоправных действий ответчика, а не проявленной истцом неосмотрительности», – заявил представитель истца. Из 70-ти победителей конкурса нарушения нашли только у ответчика, подчеркнул юрист. Всего он участвовал в 17-ти лотах, выиграл в 6-ти по критерию цены. Но, как рассказал юрист, подрядчик передавал недостоверные сведения о кадровых ресурсах, согласовании видов техники и лиц, которые будут на объекте, все эти документы в деле есть, только суды не оценили это поведение как юридически значимое. Также в ходе конкурса проверили допуск по СРО, который, как выяснилось в ходе налоговой проверки, «Таймырстрой» получил по подложным документам.

Суды упустили из виду, что подрядчик нарушил договор, который обязывал уведомлять о привлечении к работам третьих лиц. Также, по мнению стороны истца, суды ошибочно отождествили стандарты должной осмотрительности в налоговом праве и добросовестности в гражданском праве.

В свою очередь, ответчик попытался доказать виновность заказчика. По заявлениям его представителей, налоговый орган выявил не только неосмотрительность, но и то, что конкурс был подстроенный, а другие участники числились формально. При этом юристов подрядчика не смутило даже то, что фактически они признали нарушение фактом своей победы на конкурсе.

Последним в заседании выступил представитель ФНС. Он высказался довольно абстрактно, не оценивая обстоятельства дела. По его словам, налоговая приветствует развитие инструмента взыскания убытков, потому что это может сократить число игроков рынка, которые не выполняют обязательства или передают их третьим лицам.

Выслушав всех участников, суд удалился в совещательную комнату, а после огласил решение. Акты судов предыдущих инстанций были отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края. Остаётся добавить, что подрядчик состоит в Союзе строителей саморегулируемая организация «ПромЖилСтрой» (СС СРО «ПромЖилСтрой», СРО-С-210-24032010).

# 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ: с первого раза экзамен сдает только треть строителей

Проблема подготовки квалифицированных кадров остается одной из главных в отрасли. Об этом говорили участники стратегической сессии НОСТРОЙ, которая начала свою работу в понедельник Москве в рамках деловой программы [мероприятий](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-predlozheno-vossozdat-sistemu-povysheniya-kvalifikatsii-stroiteley-/) XX Всероссийского съезда строительных СРО.

«Никто не будет спорить с тем, что специалистов любых профессий надо готовить», – подчеркнул модератор стратсессии «Кадры и квалификация. Институт НРС» Александр Ишин.

Он напомнил, что при открытии центра оценки квалификаций на базе одного из ведущих застройщиков Москвы НОСТРОЙ вместе с компанией КНАУФ столкнулись с тем, что из тысячи человек с первого раза смогли сдать экзамен всего около трети специалистов. Это показывает, что повышение квалификации крайне необходимо, а итогом пройденного обучения будет возможность успешно сдать экзамен.

Справочно:

[ЦОК](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-otkrylsya-pervyy-tsentr-otsenki-kvalifikatsiy-v-stroitelstve/), созданный по инициативе МО РОИС при финансовой поддержке ГК «ФСК», начал работу в январе 2021 года. Пройти аттестацию в ЦОК могут работники из любых регионов России. Помещения центра расположены на территории Хорошевского завода «Первого ДСК».

# 13.09.2021 СГ. В России предложено воссоздать систему повышения квалификации строителей

В России необходимо воссоздать систему повышения квалификации кадровых ресурсов в сфере строительства. Об этом заявил координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Южному федеральному округу Батырбий Тутарищев, выступая на стратегической сессии, которая проходит в рамках деловой программы XX Всероссийского съезда строительных СРО.

«Нам необходимо вернуть систему повышения квалификации. И этот процесс должен осуществляться не в вузах, а в специальных центрах, аккредитованных НОСТРОЙ, потому что нацобъединение отвечает за безопасность и качество», – сказал он.

По словам Батырбия Тутарищева, на данный момент существует серьезная кадровая проблема, связанная с низким уровнем подготовки выпускников строительных образовательных учреждений.

«На строительную площадку приходят бакалавры и магистры, которые далеки от стройки - их подготовка идет совсем не по той программе, которая необходима в современных условиях», – сказал он.

Кроме этого Батырбий Тутарищев отметил, что сфера строительства тесно связана с безопасностью людей.

«Любая ошибка, допущенная на стройплощадке, может и не проявится сегодня, но будет иметь серьезные последствия через годы. Поэтому решения на стройплощадках должны приниматься высококвалицированными специалистами, инженерами», – сказал он.

# 13.09.2021 СГ. Совершенствование системы техрегулирования в строительстве – одна из главных тем стратсессии НОСТРОЙ

Перспективы развития технического регулирования в строительстве обсуждают 13 сентября эксперты и представители строительных и саморегулирумых организаций на стратегической сессии [НОСТРОЙ](https://www.stroygaz.ru/publication/item/strategiya-i-taktika/) в рамках деловой программы мероприятий XX Всероссийского съезда строительных СРО.

«Роль Национального объединения строителей, Национального объединения проектировщиков и изыскателей, Российского Союза строителей и всех наших общественных организаций в реформе технического регулирования сложно переоценить», – выступил с приветственным словом исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин.

Он подчеркнул, что сейчас активно обсуждается, как должна меняться регуляторная и нормативная база по этому вопросу. Большую роль и значение, отметил спикер, играет дискуссия, которая организована на площадках национальных объединений и профессиональных союзов, в том числе на базе Технического совета НОСТРОЙ.

По словам Виктора Прядеина, именно благодаря Техническому Совету в нацобъединении удалось сформировать центр компетенций. «Раньше эта ответственность была размыта среди комитетов НОСТРОЙ, и в основном обсуждались вопросы специальные – где-то энергетическое строительство, где-то транспортное строительство», — отметил исполнительный директор нацобъединения.

В целом о совершенствовании техрегулирования начали говорить в 2019 году, в рамках совместной подготовки развития стройотрасли. Тогда же обнаружилось, что действующая концепция закона техрегламента о безопасности зданий и сооружений является не очень удобной и эффективной.

Вице-президент Российского союза строителей Анвар Шамузафаров, в свою очередь, поддержал коллегу и заметил, что тема круглого стола является исключительно важной. «Мы сейчас по поручению министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина и главы Российского союза промышленников и предпринимателей Александра Шохина дорабатываем концепцию совершенствования системы техрегулирования, которую было решено актуализировать, – отчитался он. – И в этой концепции мы должны определиться, в каком направлении необходимо развивать систему техрегулирования и оценки соответствия».

По словам выступающего, смысл этой работы – снять противоречия между Росстандартом, Минпромторгом, Минстроем России и другими ведомствами и прийти к компромиссу, устраивающему всех.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-tseny-na-stroymaterialy-dostigli-svoego-potolka/), что цены на стройматериалы достигли своего «потолка».

# 14.09.2021 СГ. В Москве открылся XX Всероссийский съезд СРО в сфере строительства

В Москве открылся XX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в сфере строительства.

«У нас зарегистрировалось 206 участников из 225 саморегулируемых организаций, что составляет две три от общего количества СРО. Поэтому работу съезда можно признать правомочной», – сказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, открывая мероприятие.

Повестка дня XX Всероссийского съезда включает ряд вопросов, в том числе отчет председателя Технического совета ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве, а также утверждение приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ в 2022 году.

Ассоциация «Национальное объединение строителей» является крупнейшим объединением саморегулируемых организаций в строительной сфере. В его состав входят 225 СРО, функционирующие в 74 субъектах Российской Федерации, включая Республику Крым. Нацобъединение создано 10 ноября 2009 года. Всероссийский съезд СРО в строительной сфере является высшим органом управления Ассоциации «Национальное объединение строителей».

# 

# 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ предложил ряд изменений в Национальный реестр специалистов

Ряд изменений в работе Национального реестра специалистов (НРС), а также дополнения в законопроект № 1212919-7, призванные установить плавный переходный период для специалистов, уже включенных в НРС, обсудили в рамках деловой программы мероприятий XX Всероссийского съезда строительных СРО.

Член экспертного совета [НОСТРОЙ](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-stanet-ploshchadkoy-dlya-reytingovaniya-stroykompaniy/) Александр Мешалов отметил, что все предлагаемые изменения призваны преобразовать данный реестр из формального реестра в реальный механизм, через который можно оценить кадровый потенциал любой компании – тогда это будет не просто список ТОПов, а инструмент обеспечения прозрачности всей инженерно-кадровой структуры строительной отрасли.

К проблемным точкам НРС спикер отнес:

- Необходимость качественного изменения.

Сегодня к специалистам, включаемым в Национальный реестр, зачастую предъявляются формальные требования вместо практических. Отсутствует механизм оценки квалификации специалистов.

«Качественное требование заключается в том, что каждый специалист, который занимается организацией строительного производства в любой компании, на своем уровне квалификации – мастер это, прораб или главный инженер проекта – должен быть включен в Национальный реестр специалистов, – обратил внимание спикер. – И в этом случае Национальный реестр специалистов – это не перечень топов, по которому невозможно определить специализацию строительной компании, ее кадровый потенциал. Это реально прозрачный механизм, где видны все специалисты».

- Отсутствие специализации.

Сегодня в реестре не отображается весь спектр специалистов компании, ведущих производство строительных работ.

«Сейчас мы имеем дело по сути [с различными квалификациями](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-s-pervogo-raza-ekzamen-sdaet-tolko-tret-stroiteley/) специалистов Национального реестра. Там есть и строители, которые занимаются энергетикой, и горным строительством, и промышленным гражданским строительством атомным. Но разницы между ними НРС никакой не дает. Соответственно, каждый из них может заниматься абсолютно всеми вопросами организации строительства любого объекта. Это, конечно, неправильно, и специализация должна быть», – считает выступающий.

- Количество специалистов.

Реестр не отражает потребность члена СРО в реально необходимом количестве специалистов.  
«В экспертном совете в результате дискуссий – и полтора года назад, и сейчас – все сошлись на требовании о наличии не менее одного специалиста. Но при этом каждый специалист компании должен быть включен в Национальный реестр специалистов. То есть компания, которая имеет несколько объектов, должна иметь специалистов, чтобы на каждом из этих объектов они работали и подписывали соответствующие документы. Если у компании один объект – соответственно, она может иметь одного специалиста», – разъяснил Александр Мешалов.

- Отсутствие разделения специалистов по уровню их знаний, умений и навыков.

Реестр не отражает иерархию управления строительным процессом (разные уровни квалификаций).

«Сейчас НРС (Национальный реестр специалистов) представляет из себя по большому счету перечень специалистов самой высокой квалификации – седьмой – но при этом мы понимаем, что реальную организацию производства на объектах осуществляют не они, а линейный инженерный персонал, – заметил спикер. – Этих специалистов мы либо вообще не видим в НРС – то есть, их там нет, и вообще не предусмотрено, чтобы они там появлялись. Либо, по факту, они в НРС включаются потому, что формально соответствуют предъявляемым требованиям, но выполняют опять же несвойственный им функционал».

Спикер считает, что в законопроекте № 1212919-7 нужно заменить квалификационные требования в ГрК РФ со ссылкой на профстандарт: образование, стаж. И, соответственно, предусмотреть возможность включать в НРС разные уровни специалистов.

# 13.09.2021 СГ. НОСТРОЙ станет площадкой для рейтингования стройкомпаний

Система рейтингования строительных компаний будет создана на базе единого реестра саморегулируемых организаций в области строительства. Об этом сообщил вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) [Антон Мороз](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-tseny-na-stroymaterialy-dostigli-svoego-potolka/).

«СРО объединяют 95 тыс. компаний, логично рассмотреть возможность использования площадок СРО, нацобъединения для ведения системы рейтингования», – сказал он, выступая на стратегической сессии НОСТРОЙ в рамках деловой программы мероприятий XX Всероссийского съезда строительных СРО, которая состоялась в понедельник в Москве.

По его словам, такой рейтинг [повысит роль системы](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-s-pervogo-raza-ekzamen-sdaet-tolko-tret-stroiteley/) саморегулирования. «Механизм рейтингования деловой репутации должен стать востребованным для заказчиков, которые смогут уже на стадии расторговки выбрать более опытную и надежную организацию, а также для самих подрядчиков, которые смогут доказывать свои преимущества перед другими участниками процедуры», – отметил Антон Мороз.

Вице-президент указал, что поправка, касающаяся ввода механизма рейтингования в процессе выбора исполнителя госконтракта должна была войти в оптимизационный пакет поправок к федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». «Но в третьем чтении была отклонена. Мотивировано это было тем, что методика не была проработана и вводить новый механизм преждевременно», – сказал Антон Мороз.

# 13.09.2021 СГ. Стать строителем в США невозможно без прохождения курса по охране труда

Практические стажировки являются основой подготовки строительных кадров в США, но начать их невозможно без курса по охране труда. Об этом рассказала заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Наталья Желанова, выступая в рамках стратегической сессии накануне XX Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве 13 сентября 2021 года.

В своем докладе она подробно представила опыт организации системы подготовки рабочих и инженеров, а также механизмы дальнейшего подтверждения их квалификаций по направлениям на примере четырех стран: США, Канады, Великобритании и Австралии.

К примеру, в США и Канаде при подготовке рабочих акцент делается на стажировке, а не на теоретическом обучении.

«Самая большая особенность подготовки заключается в том, что в этих странах ориентируются на стажировку. В соответствии с действующими стандартами период стажировок варьируется от одного года до шести», – сказала Наталья Желанова, отметив, что на теоретические занятия, будущий лицензированный строитель тратит четыре часа в неделю или 108 часов в год.

«Будущий строитель ищет не учебное заведение, а работодателя, который готов оплачивать обучение», – отметила заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ.

Что касается подготовки инженеров, то одного образования недостаточно. Должен быть подтвержденный опыт работы, например, в США за последние 10 лет. Также в Соединенных Штатах нужно сдать экзамен, который длится восемь часов и включает 240 вопросов.

В Великобритании рабочий может выбрать один из двух вариантов – стажировку или без нее пройти обучение, как в России. Но в обоих случаях он должен получить сертификат в национальной системе обучения. А допуск на стройплощадку возможен только при наличии специализированной электронной карты, содержащей все необходимые данные о квалификации и пройденном специалистом обучении.

В Австралии для получения лицензии рабочего строительной специальности нужно пройти вводный курс по технике безопасности и получить отдельный сертификат, после чего можно выходить на стройплощадку в качестве рабочего или ученика. Для получения следующих степеней, придется проходить обучение, а чтобы зарегистрироваться в качестве строителя нужно иметь минимум двухгодичный практический опыт, в некоторых случаях – до семи лет под наблюдением лицензированного строителя.

Оценка квалификации во всех этих странах проходит не по месту обучения или работы, чтобы не было заинтересованности. При этом повышение квалификации и обучение происходят за счет работника.

# 14.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Делегаты Съезда строительных СРО ожидаемо утвердили Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2022 год

В Москве завершил свою работу XX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. С подробностями – специальный корреспондент ЗаНоСтрой.РФ.

В президиум Съезда вошли президент НОСТРОЙ Антон Глушков, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин, первый заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, первый заместитель комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, статс-секретарь – заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Александр Дёмин, заместитель генерального директора АО «Дом.РФ» Денис Филиппов, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, первый вице-президент Российского Союза строителей Владимир Дедюхин, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

Все приглашённые члены президиума, начиная с главы Минстроя, выступили с приветственными речами в адрес делегатов. Много говорилось о саморегулировании, о взаимовыгодном сотрудничестве, о планах по развитию строительной отрасли. Также в торжественной обстановке были вручены награды от Минстроя, Совета Федерации, Российского Союза строителей, НОПРИЗ и, конечно же, НОСТРОЙ.

С докладом о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2020 год выступил Антон Глушков. Он отметил, что сложившаяся эпидемиологическая ситуация, ограничительные меры, принятые в стране, и снижение деловой активности в регионах повлияли на деятельность НОСТРОЙ. Тем не менее, она продолжалась в соответствии с намеченными планами. В частности, деятельность сотрудников Ассоциации, проведение региональных мероприятий, совещаний были организованы дистанционно, с использованием современных способов связи и обмена информацией.

Делегаты Съезда приняли к сведению информацию о бухгалтерской (финансовой) отчётности НОСТРОЙ и утвердили отчёт Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности. Также был заслушан отчёт председателя Технического совета НОСТРОЙ Равиля Умерова по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве.

На Съезде были решены несколько кадровых вопросов. Прекращены полномочия и избраны новые члены Совета НОСТРОЙ, доизбраны два члена Ревизионной комиссии на оставшийся срок полномочий.

В завершении своей работы делегаты утвердили Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2022 год.

# 14.09.2021 За-Строй.РФ. Юбилейный форум СРО

XX Всероссийский съезд строительных саморегулируемых организаций проходит с участием главы Минстроя России Ирека Файзуллина

Сегодня, 14 сентября в Москве стартовал XX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства.

Форум саморегуляторов традиционно проходит в конференц-залах гостиницы «Radisson Славянская». Однако время вносит свои коррективы: делегатам при себе рекомендовано иметь документ или Qr-код, подтверждающие наличие отрицательного ПЦР-теста на COVID-19, или же сертификат о вакцинации. Для участия в Съезде зарегистрировалось 206 делегатов.

Выступая перед собравшимися, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин передал приветствия делегатам Съезда от заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина. Глава Минстроя отметил, что строителей сопровождали непростые экономические условия, но отрасль в целом показывает движение вперёд. В частности, он вспомнил о повышении цен на стройматериалы, дефиците иностранной рабочей силы. «В прошлом году мы ввели 82,2 миллиона квадратных метров жилья, в этом планируем более 85-ти миллионов. А всего градостроительный потенциал оценивается более 700 миллионов «квадратов», – заявил Ирек Энварович.

Среди приоритетных задач министр назвал цифровую трансформацию отрасли и продолжение работы по поручению Президента России Владимира Путина по «СНиПам-хрипам». Глава Минстроя пожелал всем здоровья и дальнейших успехов в укреплении отрасли.

Съезд начал свою работу в соответствии с повесткой дня:

* Об утверждении отчёта о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2020 год.
* О прекращении полномочий и избрании членов Совета Ассоциации «Национальное объединение строителей».
* Об утверждении бухгалтерской (финансовой) отчётности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2020 год.
* Об утверждении отчёта Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2020 год.
* О доизбрании членов Ревизионной комиссии Ассоциации «Национальное объединение строителей» на оставшийся срок полномочий Ревизионной комиссии.
* Отчёт председателя Технического совета Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве.
* Об утверждении Приоритетных направлений деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» на 2022 год.

# 15.09.2021 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Итоги XX Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в области строительства

XX Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства состоялся в Москве 14 сентября 2021 года. Для участия в Съезде зарегистрировались 209 делегата региональных СРО с правом решающего голоса и 68 – с правом совещательного голоса. Всего участие в Съезде приняли свыше 300 представителей саморегулируемых организаций со всей страны, органов исполнительной власти, гостей и журналистов.

В президиуме Съезда, который открылся под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, присутствовали министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин, первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий, депутат Государственной Думы Сергей Пахомов, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко, статс-секретарь – заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Александр Демин, заместитель генерального директора АО «ДОМ.РФ» Денис Филиппов, первый вице-президент Российского Союза строителей Владимир Дедюхин, вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, президент Союза Архитекторов России Николай Шумаков, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

Участие в Съезде также приняли директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, вице-президенты НОСТРОЙ Антон Мороз и Александр Ишин, члены Совета, координаторы и сотрудники аппарата НОСТРОЙ.

Ирек Файзуллин отметил, что, несмотря на трудности, вызванные пандемией, строительная отрасль в целом показала успешное движение вперед – объемы строительных работ в России идут в рост. В 2020 году было заключено более 225 тысяч контрактов, а объем налоговых поступлений составил около 4 трлн рублей. Министр подчеркнул, что российские строительные предприятия продолжают работать, хотя и сталкиваются с определенными вызовами, например, с повышением цен на стройматериалы. Так, в 2020 году введено 88,2 млн кв м жилья, целевой показатель текущего года – 85 млн кв м, который, безусловно, будет достигнут, сказал Ирек Файзуллин.

Одной из ключевых задач Минстроя России на сегодняшний день глава ведомства назвал актуализацию СНиПов, направленную на получение основных результатов в виде сокращения строительных процессов, решения вопросов экспертного сопровождения, которое уже появилось в российском законодательстве. Также глава Минстроя России напомнил о вступивших в силу с 1 сентября изменениях в ГрК РФ, которые позволяют сократить инвестиционно-строительный цикл объектов капстроительства до 32 процедур.

Также Ирек Файзуллин отметил активную позицию НОСТРОЙ в жизни строительной отрасли и работе Минстроя России.

В торжественной обстановке министр наградил Почетным знаком Минстроя России координатора нацобъединения по Приволжскому федеральному округу Любовь Аристову, а также Благодарностями ведомства – члена Совета НОСТРОЙ, директора Ассоциации СРО «Объединение строителей «ЭНЕРГОТЕХМОНТАЖ-СТРОЙ» Оксану Каргалову, президента-председателя Совета Ассоциации Саморегулируемой организации Межрегиональное отраслевое объединение работодателей «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа» Али Шахбанова, председателя Технического Совета НОСТРОЙ, директора СРО «Астраханские строители» Равиля Умерова, полномочного представителя Президента НОСТРОЙ – директора департамента по работе с регионами Анзора Хасханова и директора Административно-организационного департамента НОСТРОЙ Валерия Ревинского.

Аркадий Чернецкий в своем приветственном слове поздравил делегатов с проведением юбилейного Съезда, который должен стать очередным шагом в вопросах укрепления принципов саморегулирования в строительстве и развития стройотрасли. Для решения поставленных задач, по мнению выступающего, необходимо возможное изменение структуры вводимого жилья, изменение приоритетов в использовании новых технологий домостроения, повышение производительности труда на всех этапах строительства.

После приветственной речи он вручил Благодарность Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации координатору НОСТРОЙ ПО Дальневосточному федеральному округу, генеральному директору Ассоциации Региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация «Союз строителей Якутии» Айхалу Габышеву.

Сергей Пахомов в своем выступлении выразил надежду, что результатом работы XX Всероссийского съезда СРО, в первую очередь, станет повышение продуктивности и эффективности системы саморегулирования в строительстве. Он призвал усиливать роль СРО и саморегулирования в целом, делать процедуры контроля СРО за деятельностью своих членов более прозрачными и востребованными в системе строительства. Сергей Пахомов отметил также важность работы СРО, как экспертного сообщества, в связке с законодательными органами власти, подчеркнув, что деятельность саморегулируемых организаций должна осуществляться в интересах граждан.

Александр Демин констатировал, что институт саморегулирования состоялся, о чем говорит работающий механизм обеспечения ответственности СРО, а также единая площадка, где представители практически всех российских строительных организаций имеют возможность дискутировать, вырабатывать решения и доносить их в дальнейшем до всех уровней власти. Он выразил благодарность национальным объединениям за поступающие от них в ведомство предложения, которые имеют огромное значение в общей работе.

Денис Филиппов отметил, что одним из ключевых факторов, который объединяет представителей строительной отрасли, является повышение платежеспособного спроса населения.

Николай Шумаков в своем выступлении подчеркнул важность взаимодействия Союза архитекторов России и НОСТРОЙ в рамках действующего между организациями Соглашения. Одним из наиболее значимых совместных проектов он выделил Всероссийский архитектурный конкурс на лучший типовой проект индивидуального жилищного строительства.

Анвар Шамузафаров зачитал в адрес гостей и участников приветствие президента НОПРИЗ Михаила Посохина, в котором отмечено совместное участие двух нацобъединений в выработке государственной политики в области строительства, разработке Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года и Стратегии агрессивного развития инфраструктуры, а также сообщил о разрабатываемой сегодня Концепции совершенствования системы технического нормирования и регулирования в строительной отрасли

Затем Анвар Шамузафаров в торжественной обстановке наградил Нагрудными знаками НОПРИЗ члена Совета НОСТРОЙ, руководителя Ассоциации СРО «Объединение строительно-монтажных организаций» Алексея Подлуцкого, председателя Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе, руководителя Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» Эдуарда Дадова, члена Совета НОСТРОЙ, координатора нацобъединения по Уральскому федеральному округу, генеральному директору Союза строительных компаний Урала и Сибири Юрия Десяткова.

Владимир Дедюхин резюмировал, что прошедший год был для Союза плодотворным и подписанное ранее с НОСТРОЙ, НОПРИЗ и ТПП РФ соглашение позволило скоординировать усилия.

Затем он наградил Почетным знаком «Строительная слава» Российского Союза строителей члена Совета НОСТРОЙ, координатора нацобъединения по Южному федеральному округу, председателя Совета Регионального объединения работодателей «Союз «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани» (РОР Союз СРО «РОСК») Батырбия Тутаришева и члена Совета НОСТРОЙ, руководителя Научно-консультативной комиссии, члена Комитета по регламенту и саморегулированию, члена Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства в сфере строительства, координатора НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко. Также Грамотой Союза награжден член Совета НОСТРОЙ, председатель Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Никита Загускин.

Выступая перед делегатами съезда, Павел Акимов выразил уверенность в том, что по итогам мероприятия будет принят пакет документов, которые окажут самое положительное влияние на отрасль. Он поблагодарил НОСТРОЙ и его президента Антона Глушкова за внимание к вопросам подготовки кадров и участие в совместной работе по созданию отраслевого консорциума, актуализации и согласованию образовательных программ, связанных с внедрением цифровых компетенций.

Торжественную церемонию награждения продолжил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Он наградил Почетным знаком Национального объединения строителей «За профессионализм и деловую репутацию» награждены Аркадий Чернецкий, Ирек Файзуллин, Александр Демин, Анвар Шамузафаров. Медаль НОСТРОЙ «За заслуги» получил Павел Акимов.

Почетные грамоты НОСТРОЙ получили Денис Филиппов, Владимир Дедюхин, проректор НИУ МГСУ Гузалия Фазылзянова, руководитель Аппарата НОЗА Кирилл Холопик, а также Николай Шумаков и Олег Сперанский.

Первым в повестке Съезда был рассмотрен вопрос «Об утверждении отчета о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2020 год». С [докладом](https://nostroy.ru/news_files/2021/09/14/%D0%92%D1%8B%D1%81%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%82%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%20%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%99%20%D0%90.%D0%9D.%20%D0%93%D0%BB%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%2020%20%D0%A1%D1%8A%D0%B5%D0%B7%D0%B4%D0%B5%20%D0%A1%D0%A0%D0%9E.pdf) на эту тему выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. В представленной [презентации](https://nostroy.ru/news_files/2021/09/14/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%90.%D0%9D.%20%D0%93%D0%BB%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%2020%20%D0%A1%D1%8A%D0%B5%D0%B7%D0%B4%D0%B5%20%D0%A1%D0%A0%D0%9E.pdf) отдельно было отмечено: стандарты непрерывной деятельности строительных организаций в условиях COVID-19, законотворческая работа, меры поддержки отрасли, самой эффективной из которых оказалась выдача займов и средств из компенсационных фондов СРО своим членам, которая, по мнению президента нацобъединения, может стать постоянной мерой поддержки стройкомпаний.

Отдельно президент НОСТРОЙ остановился на разработке и внедрении системы рейтингования подрядных организаций – членов саморегулируемых организаций с участием СРО и национальных объединений.

В завершение своего доклада Глушков поблагодарил Минстрой России и его руководителя Ирека Файзуллина за оперативную работу по обеспечению на законодательном уровне возможности повышения цен государственных и муниципальных контрактов из-за роста стоимости строительных материалов.

Проблемные вопросы развития строительной отрасли в регионах осветили координаторы НОСТРОЙ по федеральным округам.

Так, ситуацию в ПФО доложила Любовь Аристова, сделав акцент на росте цен на стройматериалы. От СКФО выступил гендиректор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Республиканское объединение строителей Алании» Фидар Кудзоев, рассказавший о положении строителей Северного Кавказа, компфондах и промежуточных уровнях ответственности. Батырбий Тутаришев предложил перевести систему повышения квалификации специалистов в сфере строительства под контроль НОСТРОЙ. Юрий Десятков в своем докладе остановился на цифровизации КНД и роли СРО, кадрах и рейтинговании в строительстве, а также на расширении полномочий ГИП/ГАП. Никита Загускин рассказал об осуществлении обязательств по государственным контрактам и снижении издержек на это направление со стороны строительных организаций, а также обратился с просьбой к Минстрою России и Ростехнадзору поддержать разработанное НОСТРОЙ программное обеспечение по сбору и анализу данных для контроля и регулирования соблюдения требований по охране труда на стройплощадках. Максим Федорченко озвучил предложения членов СРО Сибири о внесении изменений в Типовые условия контрактов, утвержденные Минстроем России, а также рассказал о деятельности возглавляемой им Научно-консультативной комиссии.

Председатель Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, вице-президент, генеральный директор СРО Ассоциация «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов кратко остановился на основных итогах работы возглавляемого им Совета, в частности на наиболее важных экспертных заключениях, которые в большинстве своем учтены при принятии нормативных правовых актов в сфере строительства в рамках «регуляторной гильотины».

В рамках рассмотрения вопроса о прекращении полномочий и избрании членов Совета НОСТРОЙ прекращены полномочия членов Совета Багдана Саракаева, Антона Мороза и Вячеслава Торсунова. Большинством голосов [делегаты Съезда путем тайного голосования выбрали](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21990) в состав Совета Антон Мороз и Эдуард Шихалиев.

В торжественной обстановке президент НОСТРОЙ Антон Глушков и заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, заместитель председателя ТК 465 Сергей Музыченко подписали [соглашение о сотрудничестве](http://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21993) между нацобъединением и Техническим комитетом ТК-465 «Строительство».

Делегаты утвердили бухгалтерскую (финансовую) отчетность НОСТРОЙ за 2020 год, а также заслушали и утвердили представленный заместителем председателя комиссии Ириной Ждановой [отчет Ревизионной комиссии](https://nostroy.ru/nostroy/revcomission/otchety/otchet-revkom-2020.pdf) о результатах финансово-хозяйственной деятельности НОСТРОЙ за 2020 год.

В состав Ревизионной комиссии НОСТРОЙ избраны Иманшапи Гаджиев и Светлана Дианова.

Председатель Технического совета Равиль Умеров представил отчет по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве, который был поддержан делегатами Съезда.

В завершение Съезда большинством голосов с учетом предложений и замечаний окружных конференций были утверждены Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2022 год. Антон Глушков подчеркнул, что главный акцент в документе сделан на деятельность строителей.

# 15.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Концепция техрегулирования НОСТРОЙ получилась максимально абстрактной и рассчитана на соучастие в мероприятиях Минстроя и ФАУ «ФЦС»

Особое место в ходе мероприятий, проводимых в рамках XX Всероссийского съезда строительных саморегулируемых организаций, заняло обсуждение тематики технического регулирования. Различным аспектам этого направления были посвящены сразу две тематические секции. Первая из которых была непосредственно посвящена развитию и перспективам техрегулирования, а вторая – связи информационного моделирования и разработке нормативно-технической документации. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Модератором тематической секции «Техническое регулирование в строительстве – перспективы развития» выступил председатель Технического совета НОСТРОЙ Равиль Умеров.

Суть ностроевских предложений по развитию технического регулирования представил участникам в своём докладе Сергей Хвоинский, который с недавних пор занимает пост директора департамента технического регулирования НОСТРОЙ. Он рассказал о разработанной Техсоветом Концепции реформирования системы технического регулирования в строительстве, которая была учтена при разработке Приоритетных направлений Национального объединения на 2022 год.

Надо отметить, что сама по себе Концепция в изложении Сергея Леонидовича выглядит максимально абстрактно, как предложение «развивать всё хорошее вместо всего плохого». Например, в основном разделе мы находим следующие положения:

* Создание единой, скоординированной системы технического регулирования;
* Переход от предписывающей системы нормирования к функционально-ориентированному (параметрическому) методу нормирования;
* Чёткое разграничение обязательных и добровольных требований в строительстве;
* Новая структура нормативных технических документов в строительстве;
* Обеспечение прозрачности и качества процедур по стандартизации, оценке соответствия и механизмам контроля (надзора).

В целом совершенно непонятно, что именно НОСТРОЙ хочет внедрить и какова в этом процессе должна быть роль Национального объединения? Не менее обобщённо выглядят и дальнейшие предложения. Так, предлагается разработать глоссарий основных терминов и определений, применяемых в строительной отрасли, для исключения неоднозначного толкования. Сформировать систему нормативных технических документов с применением комплексного подхода, основанного на этапах жизненного цикла объектов капитального строительства и объекте нормирования. Разработать полный перечень видов работ, относящихся к строительству, с учётом полного жизненного цикла объекта капитального строительства. Создать основной нормативный документ, определяющего основные цели, принципы и общую структуру системы нормативных документов в строительстве. Отказаться от применения перечней документов по стандартизации в качестве доказательной базы Технического регламента.

В принципе, о том же самом говорят и строители, и чиновники, но какое отношение к этим вопросам может иметь НОСТРОЙ – судя по всему, плохо понимают даже сами представители Национального объединения. Тем более, что до сих пор оно не смогло породить ни одного концептуального документа в области технического регулирования, ограничиваясь бессистемной разработкой мешанины СТО сомнительного качества. Которые, к тому же, невзирая на миллиарды потраченных средств Сметы, так и не нашли широкого применения на практике.

Подводя итог, можно сказать, что, в отличие, например, от неплохо продуманной программы по введению системы оценки деловой репутации, программа техрегулирования от НОСТРОЙ выглядит как крайне обобщённый и обтекаемый документ, без чёткого вектора целей и видения конечного результата. Судя по всему, понимают это в Национальном объединении, поскольку, говоря о конкретных мероприятиях. предпочитают роль соучастника процесса.

Например, речь идёт про участие в работе Координационного совета по стандартизации в строительной отрасли под сопредседательством глав Минстроя России и Росстандарта. А также о подготовке совместно с Минстроем, ФАУ «ФЦС» и профильными объединениями окончательной редакции и реализация Концепции реформирования системы технического регулирования в строительстве, включая структуру нормативных документов. Правда, не вполне понятно, для чего государственным структурам и российским строителям может понадобиться приглашать функционеров НОСТРОЙ для такой ответственной и сложной работы, как формирование системы техрегулирования? Разве что в качестве отрицательного примера – чтобы показали, как делать точно не стоит.

# 17.09.2021 ЗаНоСтрой.РФ. НОСТРОЙ доказал в суде своё право не перечислять средства компфонда в новую СРО по причине того, что к реорганизованному юрлицу не переходят права на КФ присоединённого ЮЛ

В минувший вторник, 14 сентября Арбитражный суд города Москвы по делу № А40-81717/2020 вынес решение об отказе в удовлетворении исковых требований ООО ГК «Альянс» к Национальному объединению строителей об обязании перечислить денежные средства компенсационного фонда исключённой Ассоциации саморегулируемая организация «Инновационное объединение строителей» (СРО «ИОС», ранее имела номер СРО-С-268-29052013) в Ассоциацию саморегулируемая организация «Объединение рязанских строителей» (СРО «ОРС», СРО-С-135-22122009) в соответствии с частью 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ. С подробностями – наш добровольный эксперт из Рязани.

Надо отметить, что судебная тяжба между ООО ГК «Альянс» и НОСТРОЙ длится уже более года. Компания требовала через суд обязать Нацобъединение перечислить на специальные счета своей новой саморегулируемой организации – СРО «ОРС» средства, уплаченные ООО «АльянсДорСтрой» в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, право на которые перешло к ООО ГК «Альянс».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15 сентября 2020 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 ноября 2020 года, в удовлетворении иска было отказано. Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, истец обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой. И 10 марта 2021 года судебная коллегия суда кассационной инстанции отменила эти судебные акты, а дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Арбитражный суд города Москвы.

С подобным решением уже не согласилось Национальное объединение и обратилось с кассационной жалобой в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации. Однако в ВС РФ посчитали, что суд кассационной инстанции не вышел за пределы своих полномочий и нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом кассационной инстанции было не допущено. Поэтому 12 июля 2021 года Верховный Суд отказал НОСТРОЙ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд города Москвы установил, что к реорганизованному юридическому лицу не переходят права на средства компфонда присоединённого юрлица. Таким образом, суд встал на сторону НОСТРОЙ, отказав в иске ООО ГК «Альянс».

Как уже сообщал ЗаНоСтрой.РФ, оплата компенсационных фондов, произведённая ранее правопредшественником, как исполненное обязательство, может «переходить» на правопреемника при реорганизации в форме выделения (разделения), согласно передаточному акту. К такому выводу пришли суды первой, апелляционной и кассационной инстанций, а также Верховный Суд Российской Федерации по делу № А40-226771/2020.

# РАЗНОЕ

# 13.09.2021 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 сентября 2021 года

В тройку лидеров вошла [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true).

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=210901) по текущему строительству возглавил [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true), который сохранил первое место в ранжировании. Лидер рынка увеличил объем текущего строительства на 3 тыс. м² (с 6,165 млн до 6,168 млн м²). В строительстве у девелопера — 70 жилых комплексов, в которых возводится 275 многоквартирных домов и 5 домов с апартаментами. Рейтинг группы не изменился и остался на уровне ★ 4,5.

Второе место по-прежнему занимает [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), которая уменьшила объем текущего жилищного строительства на 18 тыс. м² (с 2,962 млн до 2,945 млн м²). Рейтинг застройщика сохранился на уровне ★ 5,0.

Замыкает тройку лидеров [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая увеличила объем текущего жилищного строительства на 30 тыс. м² (с 2,21 млн до 2,24 млн м²). В предыдущем ранжировании данный застройщик занимал четвертое место. Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 4,5.

[Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) уменьшил объем текущего строительства на 335 тыс. м² и опустился на четвертое место. Рейтинг девелопера сохранился на уровне ★ 5,0.

Всего десятка крупнейших застройщиков на 1 сентября 2021 года возводит 20,39 млн м² жилья (19,19% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 20,67 млн м² жилья (19,28%). На тройку лидеров приходится 11,36 млн м² или 10,69% строящегося жилья в стране.

 ТОП‑10 застройщиков РФ по объему текущего строительства

| Место | Наименование, регион | Строится, кв. м | ЖК | МД | ДАП | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | [ПИК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 6 167 745 | 70 | 275 | 5 | |
| 2 | [Группа ЛСР, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 2 944 957 | 26 | 154 | 4 | |
| 3 | [ГК Самолет, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 2 243 043 | 18 | 106 | 12 | |
| 4 | [Холдинг Setl Group, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 1 877 771 | 14 | 102 | 0 | |
| 5 | [ГК ЮСИ, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 1 338 172 | 5 | 73 | 0 | |
| 6 | [ГК ФСК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 1 238 109 | 15 | 32 | 1 | |
| 7 | [ГК ИНГРАД, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 1 178 128 | 12 | 60 | 0 | |
| 8 | [СК ЮгСтройИмпериал, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) | 1 168 274 | 9 | 65 | 0 | |
| 9 | [ГК Главстрой, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1961151001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1961151001&notInSale=true) | 1 119 021 | 7 | 66 | 1 | |
| 10 | [ДОНСТРОЙ, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true) | 1 113 098 | 9 | 46 | 1 | |
|  |  |  |  |  |  | |
| Сокращения в таблице: | | | | | |
| ЖК — Жилой комплекс | | | | | |
| МД — многоквартирный дом | | | | | |
| ДАП — дом с апартаментами | | | | | |

# 14.09.2021 СГ. Россия вошла в десятку стран-лидеров по росту цен на жилье

По итогам второго квартала 2021 года Россия заняла в рейтинге стран мира по росту цен на жилую недвижимость десятое место с показателем 14,4%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Knight Frank, уточнив, что в первом квартале текущего года наша страна находилась на девятой строчке (+11,1%), во втором квартале 2020 года - на 14 месте (+8,1%).

Как отметил управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков, значительный рост цен на жилье был зафиксирован в большинстве городов России, и связан он, в первую очередь,

с введением мер господдержки. «Новые условия ипотеки с господдержкой делают ее практически недоступной для московского региона, однако в большинстве городов эти меры помогут сохранить спрос на высоком уровне, и рост цен может продолжиться», - прокомментировал он.

Первое место [в рейтинге](https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-operedila-rim-i-zhenevu-v-reytinge-nauchnykh-gorodov-mira/) заняла Турция (+29,2%), на втором расположилась Новая Зеландия (+25,9%), третье место разделили США и Словакия (+18,6%).

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-operedila-nyu-york-i-berlin-v-reytinge-po-privlekatelnosti-dlya-ekspatov-/), что Москва опередила Нью-Йорк и Берлин в рейтинге по привлекательности для экспатов.

# 15.09.2021 АНСБ. Инновационная экосистема внедряется на 70 стройплощадках Москвы

В строительной отрасли столицы создается единая экосистема, включающая в себя электронный документооборот, трехмерное проектирование, строительный контроль и менеджмент проектов, рассказал в интервью "Интерфаксу" глава департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов в среду.

"Мы уже внедряем цифровую экосистему, содержащую формирование, согласование и подписание исполнительной документации с применением цифровых решений Exon и BuildDocs, более чем на 70 строительных площадках", — сказал Загрутдинов.

Он отметил, что среди таких площадок дома реновации, спортивные и медицинские центры.

Загрутдинов пояснил, что помимо упорядочения строительной деятельности, внедрение инновационных технологий позволит повысить уровень безопасности на стройках.

"Мы рассчитываем, что в недалеком будущем цифровые технологии и искусственный интеллект помогут предупредить возможные нарушения правил охраны труда", — добавил глава ведомства. Источник: Интерфакс.

# 16.09.2021 ЕРЗ. Практика проектного финансирования. Мнения застройщиков — в эфире «СТРОЙКА. ГЛАВНОЕ»

Эксперты рынка недвижимости поделились опытом работы в области проектного финансирования в рамках [круглого стола](https://erzrf.ru/news/krupneyshiye-developery-obsudyat-praktiku-proyektnogo-finansirovaniya-v-efire-stroyka-glavnoye-) на ютуб-канале [СТРОЙКА. ГЛАВНОЕ](https://www.youtube.com/channel/UCQw6ZSNRVOY98WUBATJzPBQ)

Прямые эфиры в рамках новостного проекта «СТРОЙКА. ГЛАВНОЕ» — совместного проекта компании [MACRO](https://macrodigital.ru/) и ведущего ресурса застройщиков [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/) — проходят каждый вторник в 11:00 (МСК). Спикеры выпуска сами выбирают, какие вопросы наиболее актуальны для строительной отрасли на этой неделе.

На этот раз в эфире выступила приглашенный гость — **Светлана Назарова**, управляющий директор — начальник Управления финансирования недвижимости Сбербанка и один из главных специалистов в России по теме проектного финансирования банковской сферы.

14 сентября эксперты круглого стола обсудили следующие вопросы:

Проектное финансирование: проблемы, с которыми сталкиваются застройщики.

Распространенные причины отказа в проектном финансировании и способы их решения.

Региональные особенности проектного финансирования.

Экспертами выступили:

**Кирилл Холопик**, генеральный директор Института развития строительной отрасли, руководитель портала [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/);

**Марина Заболотнева**, вице-президент по финансам ГК Инград;

**Елена Сёмова**, финансовый директор ООО «ЮгСтройИмпериал»;

**Алина Табунщикова**, руководитель кредитного отдела ООО «ЮгСтройИмпериал»;

**Ольга Рыкова**, директор финансового департамента ГК Страна Девелопмент;

**Анатолий Клинков**, руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК А101;

**Сергей Потапов**, заместитель финансового директора по работе с банками строительной компании DOGMA;

**Руслан Капанов**, заместитель генерального директора по финансам Унистрой;

**Ольга Лазарева**, ИО финансового директора Группы компаний «Железно»;

**Анна Морозова**, финансовый директор СК НИКС;

**Мария Исаева**, коммерческий директор ООО «Специализированный застройщик "ГВ Девелопмент"»;

**Павел Булатов**, заместитель директора по развитию бизнеса компании MACRO.

Эфир открыла ведущая круглого стола**Светлана Опрышко**, независимый директор компании MACRO.

Кирилл Холопик отметил, что проблемы проектного финансирования в первую очередь связаны с низкой маржинальностью проектов.

«Кроме этого возникают и нестандартные ситуации, — добавил Холопик, — В основе которых часто лежат недоработки в законодательстве».

Работой Сбербанка с девелоперами в рамках проектного финансирования поделилась приглашенный гость эфира Светлана Назарова. По ее словам, в целом на сегодняшний день порядка 100 млн кв. м находится в строительстве. Сбербанк работает с 55% всех проектов с эскроу счетами. С 2019 года процент неодобренных заявок снизился с 50% до 20%: это не только отказы банка, но и приостановления сделок из-за отсутствия документов или желание клиента уйти в другой банк.

В ближайшее время Сбербанк планирует выпустить пилотный проект: сервис, который будет основываться на двух базовых аспектах. Первый — ML-модель подоходной части, которая будет прогнозироваться с помощью искусственного интеллекта. Второй — алгоритмизация строительной экспертизы.

«Все это возможно в том случае, если к цифровизации будут стремиться не только банки, но и все участники рынка», — резюмировала Светлана Назарова.

Марина Заболотнева выделила следующие проблемы внутри проектного финансирования: наличие определенного процента авансирования от суммы договора, недостаточность накладных расходов, пересмотр финансовой модели в банке и увеличение лимита в проектном финансировании раз в полгода, пересмотр нефинансовых ковенантов раз в квартал.

«Все эти проблемы лежат в плоскости работы девелопера и банка, и я искренне верю, что в наших силах это урегулировать», — отметила вице-президент по финансам ГК ИНГРАД, занимающей [7-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=210901&developerName=%D0%98%D0%9D%D0%93%D0%A0%D0%90%D0%94) в ТОП застройщиков РФ по объемам текущего строительства жилья.

Алина Табунщикова рассказала, что в Краснодаре цены на строительство увеличились, и у ЮгСтройИмпериал появились вопросы к банкам по согласованию себестоимости.

«При построении финансовой модели мы видим проект более маржинальным, чем банк, чем видит его банк», — подчеркнула руководитель кредитного отдела компании.

Елена Семова рассказала, как ЮгСтройИмпериал, занимающий [8-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=210901&developerName=%D0%AE%D0%B3%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%98%D0%BC%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB) в ТОП застройщиков РФ по объемам текущего строительства жилья, решает вопрос изменения стоимости строительства.

«Мы выходим из этой ситуации с помощью резервов и учета непредвиденных расходов, — рассказала Семова. — То, что изначально было заложено в финансовой модели, позволяет нам пока что нивелировать этот рост».

При этом она не исключает варианта пересмотра финансовой модели или добавления собственных средств.

«ГК Страна Девелопмент использует проектное финансирование с 2019 года, — проинформировала Ольга Рыкова. — У нас есть опыт полной реализации проектов, как в регионах, так и в Москве и Санкт-Петербурге».

Директор финансового департамента группы указала на следующие проблемы в работе с проектным финансированием:

Наличие комиссии, которую банк взимает до получения кредита и платы за поддержание кредитного лимита. При нескольких проектах такие комиссии могут составлять несколько десятков миллионов рублей.

Невозможность оплачивать расходы по программе субсидирования за счет проектного финансирования.

Сергей Потапов от лица строительной компании DOGMA поблагодарил банки за те инструменты, которые они предоставляют девелоперам.

«Сейчас банки не только готовы выдавать бридж-кредиты, — пояснил топ-менеджер, — но и кредиты под будущую прибыль по тем проектам, которые имеют определенную степень готовности».

Анатолий Клинков обратил внимание на то, что сегодня банки фокусируются не на скорости эксплуатации кредита (в частности, текущей работе в плане выборок), а на скорости получения финансирования.

«Застройщики говорят о том, что если срок выборки занимает более недели, то для них это критично при принятии решения, какой банк их будет кредитовать», — пояснил Клинков.

Также по словам представителя ГК А101, занимающего [15-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=210901&developerName=%D0%90101) в ТОП РФ по объемам текущего строительства, пока не до конца проработан механизм финансирования социальных объектов.

 Поддержав предыдущего спикера, Павел Булатов отметил, что компания MACRO работает над тем, чтобы выдачи кредитов происходили день в день.

«Мы уже полтора года разбираем проектное финансирование, и 90% всех действий в нем можно предоставить автоматизированной системе, что существенно сократит время принятия банками положительного решения», — пояснил заместитель директора компании по развитию бизнеса.

Рассказав, с какими проблемами столкнулся застройщик Унистрой, Руслан Капанов посоветовал коллегам не бояться подавать проектное финансирование в несколько банков одновременно и рассказал, как это устроено в их компании:

«Для этого в свое время мы сделали портал, куда один раз закидываем всю документацию и открываем доступ всем банкам, которые хотят рассмотреть проект, — пояснил Капанов. — Таким образом, мы упростили себе работу по подаче заявок в банки», — резюмировал он.

Ольга Лазарева рассказала, что группы компаний «Железно» устраивает тендер между банками, а по его итогам выбирается банк, который будет являться уполномоченным в рамках проектного финансирования.

«Эта методика работает, — отметила Ольга Лазарева. — Мы привлекаем к участию в тендере порядка пяти банков, что позволяет нам получать лучшие условия».

И.О. финансового директора группы выделила такие проблемы, связанные с проектным финансированием, как навязывание дополнительных услуг и длительность рассмотрения заявки.

«Будучи новичками на рынке недвижимости, мы сразу зашли на рынок с программой проектного финансирования», — поделилась Мария Исаева. Она рассказала о проблемах и несовершенствах проектного финансирования, с которыми столкнулась компания, связанных, непосредственно с работой по счетам эскроу.

Договорились, что темой следующей встречи представителя Сбербанка с девелоперами будет «Финансирование застройки».

Чтобы быть в курсе тем еженедельных эфиров компании [MACRO](https://macrodigital.ru/) и [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1) и получать анонсы всех мероприятий с ведущими экспертами строительной отрасли, регистрируйтесь по ссылке [macroconf.ru/erzrf](https://macroconf.ru/erzrf).

Посмотреть полную версию эфира можно [по ссылке](https://www.youtube.com/watch?v=vu3-Vq5Je2s).

Следующий эфир в рамках новостного проекта «СТРОЙКА. ГЛАВНОЕ» состоится 21 сентября в 11:00 (МСК). Тема эфира: «От цифровизации и маркетинга до эстетики и клуба привилегий для клиента. Какие факторы определяют выбор покупателями недвижимости».

# 16.09.2021 АНСБ. Месть СНиПов

Давным-давно, в одной несуществующей ныне стране действовала система нормирования строительной отрасли, основой которой были Строительные нормы и правила (СНиПы).

Этой страны давно уже нет, пропали разработанные  неизвестными титанами гигантские библиотеки документов, но легенды о них живут среди многих поколений российских строителей. И вот недавно стало понятно, что СНиПы выжили в холодных глубинах закрытых институтов и готовы захватить российские стройки, чтобы отомстить за тысячелетия забвения и пренебрежения…

Именно так мог бы начинаться многосерийный сериал о таинственных СНиПах, на которые все ссылаются, но мало кто уже помнит их по существу. С момента их отмены прошло почти 20 лет, в большинство ныне строящих все это время пользовались СП, платили за СТУ и при желании руководствовались СТО НОСТРОЙ. А о СНиПах даже и не вспоминали, пока президенту России кто-то не подбросил дурацкую фразу о «СНиПах-хрипах», которую чиновники тут же начали подобострастно повторять. Жаль, что никто не сказал при этом Владимиру Путину, что СНиПов не было еще до его прихода в Кремль, и что это документ далекого советского горячо им любимого прошлого. Иначе он вряд ли отозвался бы о них так пренебрежительно.

Размахивая «регуляторной гильотиной», чиновники бросились отрезать все, что только возможно, и заодно отсекли логику в большинстве Сводов правил, обязательных к применению. Теперь это не единые стройные документы, а лоскутные одеялки, где в одном разделе требования с 1 по 5 могут быть обязательными, а с 6 по 10 – добровольными. И никакие просьбы строителей и проектировщиков о том, чтобы сделать пакет только обязательных Сводов правил, не воспринимаются и даже не рассматриваются. А уж о возвращении в эти СП раздела о производстве работ просто никто не желает слышать.

Но документы технического нормирования коварны, и они могут отомстить за пренебрежительное отношение в любой, причем самый неподходящий момент. На проектировщиков и строителей надвигается BIM – последовательно и неизбежно. И в каждой информационной модели должны присутствовать все документы, на основе которых она сделана. Все обязательные и добровольные, все отраслевые и корпоративные. Мало того, эти документы должны уже быть в машиночитаемом виде, с возможностью подтягивания из них конкретных строительных нормативов и показателей. Ну, и где это все? К тотальной оцифровке документов технического нормирования по единой методике не то что не приступили – даже не проговорили возможности такой работы. Минстрой России уже, кажется, запутался в собственных вариантах поправок в Техрегламент, вводя то реестр документов, то реестр требований, то строительные нормы, то СТУ. Но компьютеру и цифровым моделям нет дел до метания чиновников, для них главный и единственный приоритет – конкретная цифра и возможность включить ее в модель. Пока обязательные и добровольные нормативы в СП будут меняться трижды в год, никакая BIM-модель не сможет формироваться и работать корректно. «Цифра» и нормативный произвол – вещи несовместные. Так что или стройный, умный СНиП – или срыв поручения президента о всеобщей «бимизации».

Законодательная вакханалия и принятие самых дурных законов на потребу текущей ситуации привели к тому, что и к нормативно-техническим документам власть предержащие стали относиться с таким же пренебрежением и полной уверенностью, что их можно подогнать под очередные властные «хотелки». Но законы физики, химии, архитектуры и материаловедения не меняются в зависимости от «текущего момента». Они мстят – разрушенными объектами, сорванными сроками, а иногда и жизнями людей.

… Пожалуй, не стоит доводить стройку до состояния, когда на ней можно будет снимать сериал «Месть СНиПов. Эпизод 2021». /Лариса Поршнева/

# 16.09.2021 СГ. Опрос «СГ»: россияне выступают за государственное регулирование цен на стройматериалы

Большинство читателей «Строительной газеты» считают, что государству нужно самостоятельно регулировать цены на строительные материли, а не вводить меры поддержки на фоне их удорожания. За такой вариант проголосовало 41,2% участников опроса, организованного на нашем сайте.

При этом вице-президент НОСТРОЙ [Антон Мороз](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-tseny-na-stroymaterialy-dostigli-svoego-potolka/) уверен, что цены на стройматериалы регулируются и будут регулироваться рынком. По его мнению, все введенные государственные меры не изменили стоимость материалов более чем на 10%.

Почти половина респондентов (47%) положительно оценивают помощь, которую государство оказывает на фоне роста цен на стройматериалы. Из них 14,7% уверены, что подобные меры позволят многим компаниям «остаться на плаву». Еще 23,5% считают, что необходимо увеличить лимит изменения стоимости госконтрактов (сейчас цену контракта можно увеличить до 30%). При этом, 8,8% отметили, что меры поддержки необходимы, однако нужно было вводить их раньше.

Стоит отметить, что только 11,8% наших читателей считают, что введенные государством меры поддержки неэффективны и они не помогут многим компаниям. К слову, выступая на XII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», замглавы Минстроя России Сергей Музыченко [заявил](https://www.stroygaz.ru/news/item/rost-tsen-na-nekotorye-stroymaterialy-v-rossii-vyshe-100-minstroy/), что ведомство прорабатывает вопрос о внесении изменений в постановление правительства РФ о возможности изменения стоимости госконтрактов. «Во-первых, мы планируем изменение цены контракта запускать с 1 января 2021 года, такая инициатива заложена уже в проекте постановления. Во-вторых, увеличится количество федеральных органов исполнительной власти, которые могут в этом участвовать», — пояснил он.



Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/opros-sg-luchshey-meroy-pomoshchi-zastroyshchikam-stanet-stabilizatsiya-tsen-na-stroymaterialy/), что подавляющее большинство наших читателей считают, что наиболее эффективной мерой помощи застройщикам в условиях пандемии коронавируса и ослабления рубля станет стабилизация цен на стройматериалы.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 12.09.2021 АНСБ. Единая цифровая среда – основа развития строительного комплекса

Тема цифровой трансформации экономики – одна из самых актуальных в современной России. Ее обсуждали на протяжении всего Петербургского экономического форума-2021, на ней основаны планы развития страны, «цифра» стремительно внедряется в работу всех российских отраслей. Главгосэкспертиза России, как и вся строительная отрасль страны, проводит глобальную трансформацию всей своей работы.

Накануне Единого дня голосования мы поговорили с начальником Главгосэкспертизы России Игорем Маныловым о том, как цифровизация проходит в строительной отрасли России в целом и в институте строительной экспертизы в частности, о работе Единой цифровой платформы экспертизы, о новых цифровых сервисах и решениях Главгосэкспертизы России и о новых возможностях института строительной экспертизы, а также о том, какой вклад вносит экспертное ведомство в совершенствование отраслевого законодательства.

- Игорь Евгеньевич, до избрания нового состава Государственной думы остались буквально считанные дни, и в такие дни невозможно не поговорить о той работе, которую совместно с депутатами ведут Минстрой России и многие ведомства и организации. Главгосэкспертиза России не является субъектом права законодательной инициативы, но, насколько известно, принимает активное участие в разработке важных нормативных актов, оказывающих существенное влияние на работу строительной отрасли. С чем работали ваши специалисты в последнее время?

- Работа Государственной Думы седьмого созыва, как охарактеризовал ее президент России Владимир Путин, - это, безусловно, предметная, глубокая и вместе с тем очень тонкая настройка всей законодательной базы практически всех отраслей. И строительство здесь не исключение.

Как уже отмечал глава Минстроя России Ирек Файзуллин, только в 2020 году Государственная Дума приняла более 100 знаковых для отрасли законов, не просто кардинально меняющих правовое сопровождение всей работы строительной отрасли, но и создающих новые, современные, более комфортные условия для работы всех, кто работает в строительстве. Что особенно важно в условиях, когда перед нами всеми стоят большие задачи: сокращение инвестиционно-строительного цикла, снижение административных барьеров и создание комфортных условий для работы, цифровизация отрасли и формирование эффективной системы управления стройкой.

И здесь нельзя не выразить безграничную благодарность всему депутатскому корпусу и всем сотрудникам Государственной Думы за их вклад в эти достижения, в то, как много удалось сделать для отрасли и для людей за годы работы Думы последнего созыва. Уверен, что и с новым составом нас ждет не менее плодотворная работа в деле подготовки новых и совершенствования действующих нормативных актов, важных для строительной отрасли.

Если посмотреть ретроспективно на то, что уже было сделано, то первым я бы назвал принятый в 2017 году Федеральный закон № 191-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в подготовке которого Главгосэкспертиза России также приняла активное участие. Благодаря ему в Градостроительном кодексе появились определения сметной стоимости строительства, сметных нормативов, укрупненных нормативов цены строительства. Кроме того, он уточняет положения, касающиеся мониторинга цен строительных ресурсов и федерального реестра сметных нормативов.

Не менее важной сталадля нас и работа над проектом Федерального закона № 341-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории». Этим законом в предмет экспертизы проектной документации включена проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства, а вГрадостроительный кодекс внесены изменения, направленные на оптимизацию требований к составу и содержанию разделов проектной документации, которые предусматривают расширение компетенции Правительства Российской Федерации. Наконец, Федеральный закон № 341-ФЗ наделил Минстрой России полномочием по утверждениюклассификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям. Все решения, внедренные в практику этим законом, необходимы для развития архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства.

Кроме того, чрезвычайно важным нормативным актом, над подготовкой которого работали и специалисты Главгосэкспертизы,стал Федеральный закон № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».В Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения, направленные на совершенствование порядка проведения повторной экспертизы проектной документации. В том числе был введен институт экспертного сопровождения, который значительно поспособствовал сокращению сроков строительства.

- Как бы вы определили специфику нового института?

- Внедрение института экспертного сопровождения позволяет упростить процедуры, связанные с повторным рассмотрением проектной документации, ранее получившей положительное заключение экспертизы. Раньше заход на повторную экспертизу был равен процессу захода в экспертизу нового проекта: снова собрать пакет документов, пройти процедуры приемки и т.д. Но с переходом на электронный формат работы такие процедуры стали не нужны, ведь значительная часть данных по проектам сохраняется в наших базах.

Экспертное сопровождение заключается в том, что в рамках договора, который подписывается на один год, застройщик или технический заказчик получает возможность вносить изменения в проектную документацию, не отправляя ее при этом на повторную экспертизу, что отнимает значительное время и требует дополнительных расходов.

- Сейчас проходит глобальная трансформация не только регулирования, но и работы как Главгосэкспертизы России, так и института строительной экспертизы в целом. В чем ее цели?

- Экспертиза традиционно считалась только и исключительно органом нормоконтроля, который должен определить лишь то, соответствуют решения в проектной документации всем требованиям или нет. Но при таком подходе из зоны внимания полностью выпадает другая, не менее важная составляющая: проект может быть безупречным с точки зрения установленных норм, но совершенно бесполезным, если посмотреть на его эффективность и целесообразность. Так вот расчет оптимальности – это уже инжиниринговая задача, которая наряду с оценкой соответствия технических параметров и сметы установленным нормам решает вопрос соответствия проектных решений современным технологиям, новейшим практикам, макроэкономическим показателям.

Президент еще несколько лет назад призвал строительную отрасль перейти от сложившейся архаичной практики работы, которая состоит из разрозненных нестандартизированных процедур, к управлению жизненным циклом объекта капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования. Строительство - процесс многогранный, в нем очень много стадий: разработка инвестиционного замысла, подготовка задания на проектирование и технико-экономического обоснования, проектирование, экспертиза проекта, строительство, контроль, ввод в эксплуатацию, реконструкция, капремонт, наконец, снос объекта... В этом изобилии процедур сама задача быстрого и качественного создания объекта зачастую уходит на второй план, потому что на каждом этапе можно застрять на годы. И так происходит во многих странах, не только в России. А управление жизненным циклом объекта все эти разрозненные процедуры объединяет в единый процесс и не позволяет потерять из виду главную цель - создание объекта.

Поэтому в стратегии развития экспертизы нормоконтроль как технологическая задача отходит на второй план, тем более что со всеобщим переходом на цифровизацию плохо проектировать в принципе будет сложно. И тогда ключевым становится другое: получить оптимальное решение с учетом уровня развития технологий, ситуации в регионе, конъюнктуры рынка, экономической, социальной ситуации и т.д. Именно в инжиниринге мы видим будущее: такой подход поможет решать, что не только надежно и безопасно, но еще и разумно. Ибо надежно и безопасно, но не нужно, – это выброшенные деньги.

Сейчас меняемся не только мы, но серьезно модифицировался сам дискурс нашей работы с заказчиками: от экспертизы требуют не просто сообщить, правильно или неправильно составлен проект, а научить, как сделать правильно. И в этих условиях стали востребованы наши образовательные продукты, которые разрабатывает Учебный центр Главгосэкспертизы. Даже в разгар пандемии наши вебинары по разъяснению изменений в регулировании собирали тысячи человек. Не меньшим спросом пользуются и другие наши семинары. То есть экспертиза сегодня начинает работать еще и как система управления знаниями.

Все это мы предвидели и планировали, так что это - не начало перемен в нашей работе, но новый этап развития Главгосэкспертизы. И мы надеемся, что за нами в этом направлении потянутся другие экспертные строительные организации. Наша Стратегия развития, которую мы приняли в конце прошлого года и которая рассчитана на следующие пять лет, предполагает, что за этот срок мы из института, который просто принимает проектно-сметную документацию, рассматривает ее на соответствие всем требованиям и выдает по итогам экспертизы заключения, станем центром компетенций, который будет сопровождать строительные процессы на протяжении всего жизненного цикла объекта.

- Расскажите, как вы сможете этого добиться? Что уже реализовано?

- Как я уже говорил выше, в 2020 году появился институт экспертного сопровождения как форма осуществления повторной экспертизы, но более оптимальная для наших заказчиков.Сейчас же появилась еще одна форма экспертизы – экспертное сопровождение, когда договор заключается на 1 год уже после получения положительного заключения экспертизы. И все изменения, которые в течение года вносятся в ходе строительства и затрагивают конструктивную безопасность, экспертная организация рассматривает в короткий - от 10 до 20 рабочих дней - срок и выдает промежуточное заключение о соответствии, что является основанием для продолжения строительства объекта. Потом формируется новое заключение, которое и вносится в ЕГРЗ (Единый государственный реестр экспертных заключений).

- По вашим оценкам, насколько экспертное сопровождение позволяет ускорить процесс?

- Значительно. Этот формат дает возможность гибко реагировать на изменения в проекте без остановки стройки. Если сравнивать, то при традиционном подходе нужно заходить на полную экспертизу, а это 42 рабочих дня, здесь же требуется значительно меньше времени - только 10-20 рабочих дней на рассмотрение и подготовку промежуточного заключения.

Такой же подход, по нашему мнению, должен быть применен и на предпроектной и проектной стадиях, когда проектно-сметная документация еще в полной мере не готова, но уже есть возможность оценивать основные технические решения и укрупненно оценивать стоимость объекта.

- Предпроектное сопровождение - это перспектива будущего?

- Да, и это сейчас один из главных трендов повестки дня. И на его разработку и реализацию нам дано соответствующее поручение Минстроя России.

- Что даст механизм предпроектного сопровождения?

- Привлечение экспертов на предпроектной стадии, - не дожидаясь окончания формирования полного пакета проектно-сметной документации, - во-первых, ускорит последующее проведение экспертизы готового проекта и, как следствие, весь цикл реализации проекта. Во-вторых, позволит избежать ошибок, которые могут быть допущены в документации на стадии ее подготовки. Например, есть наиболее оптимальные пути решения, которые видят эксперты, но менять что-то поздно, потому что деньги на проектирование потрачены и все материалы собраны под то решение, которое к нам уже пришло. А на ранних стадиях мы сможем оказывать влияние на выбор тех или иных решений и предлагать наиболее эффективные и качественные подходы.

В итоге такая предварительная экспертная оценка позволит заказчикам строительства и проектировщикам быть уверенными, что большая часть принципиальных проектных решений нами уже в принципе согласована, что в свою очередь поможет избежать ненужных потерь и затрат.

- Главгосэкспертиза сейчас работает над конструктором заданий на проектирование. Что это такое и в чем его функция?

- Конструктор заданий на проектирование ликвидирует одну из самых глобальных проблем в проектировании, когда – и это происходит очень часто - некачественно составленное задание приводит к составлению некачественной проектной документации. Наши сотрудники разработали систему, которая позволит путем ответов на вопросы по сути сгенерировать качественное полноценное задание. Это стало возможно благодаря тому, что при формировании конструктора мы взяли за основу все существующие по тому или иному виду объекта требования.

- Вы много делаете для заказчиков. Есть новации, помогающие экспертам в их работе?

- Разумеется. Если раньше эксперт в момент возвращения документации после исправления всех замечаний должен был по сути заново проводить экспертизу, то сейчас внутри системы заложена функция, которая работу по сопоставлению версий делает автоматически - меньше чем за минуту. Система сразу выделяет все различия между старой и новой версиями благодаря встроенному в нее редактору. Кроме того, изменился и процесс подготовки заключений эксперта. Совсем недавно это выглядело как эссе на тему «Как я посмотрел раздел», в котором эксперт в произвольной форме излагал свое восприятие технических решений и их соответствия или несоответствия требованиям. Сейчас система позволяет ту часть текста, в которой описано решение, сопоставлять с действующими нормами и генерировать замечания по итогам сравнительного анализа. Далее программа самостоятельно использует данные о клиенте и формирует документ, что значительно экономит время эксперта, унифицирует этот блок информации и в целом значительно повышает качество подготовки документации.

Важно отметить, что сегодня мы стремимся не к тому, чтобы изобрести что-то новое и ранее никому неизвестное, а к тому, чтобы использовать все существующие простые решения, собрав их воедино и получив в результате максимально большой эффект.

Скоро у нас появится Центр содействия реализации проектов – своеобразный МФЦ для юрлиц. Благодаря этому новому формату работы мы будем помогать заявителям собирать разрешительную документацию в различных структурах перед заходом в экспертизу. Сейчас мы налаживаем необходимые для этого коммуникации и технические решения. Также сейчас мы работаем над Конструктором технических заданий. Этот сервис поможет заказчикам избежать ошибок и составить грамотное техническое задание на проектирование, без которого сделать качественный проект невозможно.

Кроме того, в стратегию развития Главгосэкспертизы заложено немало новых целей и решений, направленных на значительную модернизацию нашей работы и на процесс постоянного развития. Среди них и диверсификация деятельности - внедрение новых услуг и сервисов для заинтересованных лиц исходя из их потребностей и потребностей строительного комплекса, и трансформация экспертной деятельности, о которой мы с вами уже говорили. То есть переход в полном объеме от нормоконтроля к экспертному консалтингу, и выстраивание усовершенствованной системы ценообразования в строительстве, и выстраивание партнерских отношений на базе единой цифровой среды со всеми участниками процесса проектирования и экспертизы, и создание единой цифровой базы знаний и практик, внедрение предиктивной аналитики и технологий машинного обучения в нашей деятельности, и внедрение новой системы повышения эффективности Главгосэкспертизы - переход к процессной модели управления, и развитие компетенций участников инвестиционно-строительного процесса. Работы, как видите, очень много и останавливаться в своем развитии мы не собираемся.

- Переходя к теме цифровизации строительной отрасли в России, не могу не спросить, как ситуация в нашей стране соотносится с мировой повесткой?

- Строительная отрасль интегрирована во все процессы мировой экономики. На пути цифровизации мы внимательно следим какими путями идут наши западные коллеги. Конечно, российская специфика - размеры страны, география, количество участников - оказывает влияние на восприятие этого опыта, но каких-то значительных отличий нет. В последние 5 – 10 лет все активно двигаются в направлении информационного моделирования. Некоторые страны уже выдвинулись вперед, некоторые пока еще отстают. Россия не отстает с точки зрения массового перехода к информационному моделированию как к основному способу управления стройкой, планирования, проектирования и сопровождения реализации инвестиционных проектов. Правительство поставило участникам строительной отрасли задачу быстро перейти к использованию технологий информационного моделирования, для бюджетных проектов работа в BIM будет обязательной уже с января 2022 года.

- В 2020 году Главгосэкспертиза России запустила в эксплуатацию Единую цифровую платформу экспертизы (ЕЦПЭ). В чем ее уникальность и какие преимущества платформа дает заказчику, проектировщику, эксперту?

- Платформа – это большой шаг в сторону перехода на цифровые технологии в экспертизе. Главгосэкпертиза по количеству и объему объектов - одна из крупнейших государственных организаций, и наша задача – помочь остальным экспертизам избежать необходимости создавать такой продукт, который помогает взаимодействовать экспертам с заказчиками, экспертам между собой, с контрольными органами. Мы создали универсальное решение и получили задачу его как можно быстрее внедрить.

Платформа дает возможность всем участникам реализации проекта общаться на одном языке, в одних форматах и стандартах, использовать данные без необходимости их дублирования. То есть мы создали единую информационную среду – общую инфраструктуру, общий доступ к данным, общие стандарты, схемы и т.д.

Региональным экспертизам ЕЦПЭ позволяет работать на единой методологической базе и использовать сервисы, которые динамично развиваются.

Заказчики, будучи клиентами или заявителями одной из экспертных организаций, могут пользоваться личным кабинетом на платформе для решения рабочих задач в другой экспертизе. Многие застройщики работают в нескольких регионах, участвуют в тендерах на различные объекты. Часто бывает так, что проектировщик, подрядчик, эксперт находятся в разных городах. Платформа помогает подключиться ко всем сервисам и получить доступ к экспертным организациям в любых регионах страны.

- Как в ЕЦПЭ решается проблема информационной безопасности?

- Помимо Единой цифровой платформы экспертизы Главгосэкспертиза выступает оператором двух федеральных информационных систем – ЕГРЗ (Единый госреестр заключений экспертизы проектной документации) и ФГИС ЦС (Единая федеральная информационная система ценообразования в строительстве). Обе системы аттестованы в соответствии со всеми требованиями информационной безопасности. То есть мы как организация уже имеем опыт работы с этими стандартами. Кроме этого, не так давно мы проходили аудит соответствия требованиям по информационной безопасности по международным стандартам и получили соответствующий сертификат. В Главгосэкспертизе создано специальное подразделение по кибербезопасности, и абсолютно все требования, которые существуют в этой сфере, мы выполняем. Защита данных – прежде всего.

- Игорь Евгеньевич, в последнее время особое внимание уделяется вопросу информационного моделирования. Только за последний год в этой сфере произошло несколько знаковых событий. Позволят ли BIM-технологии избежать ошибок при проектировании и насколько эти технологии будут эффективны?

- Правительство принимает решение уже исходя из того, что отрасль готова к таким нововведениям. Поэтому сомневаться в их эффективности не приходится. Но надо отметить, что, если говорить о подходе команды Главгосэкспертизы России и всего экспертного сообщества, то в последние несколько лет мы активно занимались формированием единой информационной среды, то есть по сути готовили почву для данного перехода.

Информационное моделирование не только помогает решать вопросы, связанные с планированием конструктивных и других технических решений по объекту, но и сопровождает объект на протяжении всего жизненного цикла. Иными словами, информационное моделирование - это система структурированных данных об объекте на протяжении всего его жизненного цикла – от этапа инвестиционного замысла до эксплуатации и сноса. И внедрение этих технологий в конечном итоге даст колоссальный эффект за счет того, что многие процедуры и действия участников в архаичной бумажной системе исчезнут.

- На ваш взгляд, насколько переход к BIM-технологиям будет сложным для специалистов, которым предстоит работать в новой системе?

- Мы как экспертное сообщество осознаем, что 1 января 2022 года — это целая веха, когда будет осуществлен запуск системы информационного моделирования первого уровня. Как минимум, это означает полный отказ от бумаги и переход в электронику и к единому языку: общим классификаторам, стандартизированным методикам и алгоритмам подготовки информационных моделей, формированию библиотек данных об объекте, что позволит в итоге осуществить переход к сквозным процессам организации строительства и безбарьерной среде общения специалистов всех уровней, в том числе надзорных органов.

По сути, данный переход по его масштабу и эволюционному значению можно сравнить с переходом от печатной машинки «Ундервуд» к компьютеру, еще не квантовому, но уже самому сложному. И этот переход будет непростым. За ним последует методичная, рутинная работа, требующая консолидации всего строительного сообщества и полного взаимопроникновения компетенций.

- Одним из самых важных событий 2021 года стал переход к работе в xml-формате. Что это дает отрасли и как новый формат скажется на работе ЕГРЗ?

- В декабре 2020 года в соответствии с пунктом 2 Требований к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий Минстрой России опубликовал xml-схему, подлежащую к использованию для формирования заключений экспертизы, которая была введена в действие с 26 июня 2021 года.

Формат xml  позволяет представить документ в виде формализованных данных, что даст возможность в дальнейшем производить его автоматизированную обработку, представить документы, подготовленные разными организациями, в едином формализованном виде, а уже на этапе подготовки заключения исключить возникновение технических и логических ошибок, а также несоответствия форматов данных.

В связи с переходом к формированию заключений экспертизы в машиночитаемом формате Главгосэкспертиза России, в качестве оператора ГИС ЕГРЗ, ведет работу по модернизации системы и реализации возможности обработки таких заключений.

Модернизированный формат работы ГИС ЕГРЗ представляет собой автоматизированную обработку обращений и присвоение номеров заключений экспертизы в режиме 24/7. Это станет возможным благодаря оформлению заключений в виде структурированных данных. На следующих этапах жизненного цикла объекта капитального строительства сведения из заключений экспертизы будут использованы при формировании разрешительных документов, регламентирующих дальнейшие этапы и процедуры строительства.

При включении в реестр заключения, подготовленного в виде документа в формате xml, ГИС ЕГРЗ запрашивает подписи экспертов, указанных в заключении экспертизы, автоматически контролирует состав и корректность подписей. После успешной загрузки подписей система проинформирует пользователя о необходимом для последующей загрузки состава проектной документации или результатов инженерных изысканий, обеспечит контроль корректности загружаемых файлов и наличия подписей к ним, заполнит все необходимые поля обращения на включение информации в ЕГРЗ в соответствии с файлом заключения экспертизы, и предложит пользователю подписать данное обращение. После подписания обращения в течение нескольких минут система автоматически произведет включение сведений и документов в реестр.

На тестовом контуре ГИС ЕГРЗ для производителей программного обеспечения, сопровождающего работу экспертных организаций, обеспечен доступ к версии системы с поддержкой заключений экспертизы в формате xml. В настоящее время разработчики ведут активное тестирование своих разработанных программных продуктов.

- Но пока еще не у каждой организации есть необходимые информационные возможности для работы в xml…

- Для организаций, которые еще не используют в своей работе информационные системы или их системы не будут доработаны для работы с заключениями в новом формате, нами разработан бесплатный общедоступный сервис по формированию заключений в виде документов в формате xml. Он был опубликован в мае 2021 года.

- Повышается ли качество проектирования в масштабах всей страны? Меньше ли становится отрицательных заключений и с чем связано большинство из них?

- Доля отрицательных заключений уменьшается. За последние пять лет не так радикально, но соотношение примерно такое: было 15-20%, а стало 10-15%. За счет чего происходит это снижение? Во-первых, за счет того, что сам институт экспертизы стал менее жестким в том плане, что появился предварительный этап проработки ряда вопросов, а, значит, документация, проходящая экспертизу, уже стала лучше. Во-вторых, мы активно используем цифровые технологии, за счет чего удалось сократить время работы эксперта над проектом: раньше на сопоставление различных версий документации уходило до пяти дней, а сегодня технически сделать это можно очень быстро, и у клиента есть больше времени на работу над ошибками. Это, в свою очередь, способствует повышению качества проекта еще на этапе экспертизы.

Однако, несмотря на все перемены к лучшему, радикально качество проектирования, к сожалению, пока не изменилось: каждый четвертый проект, направляемый на экспертизу, содержит ошибки, которые могут иметь серьезные последствия и привести к техногенным катастрофам. Мы не пропускаем такие проекты, но, тем не менее, этот факт говорит о том, что на стадии проектирования были допущены большие ошибки.

Мы всеми силами пытаемся решить эту задачу. С одной стороны, делимся знаниями экспертов с нашими клиентами. С этой целью активно заполняем на нашем портале раздел «Вопросы-ответы», представляющий собой некую выжимку из практики ошибок и хороших решений. Также у нас работает Учебный центр, в котором ежегодно обучаются и повышают квалификацию несколько тысяч проектировщиков. Но мы активно внедряем систему непрерывного обучения и в собственную работу, требуя от экспертов постоянного повышения уровня их знаний и мастерства. Регулярно каждому сотруднику Главгосэкспертизы России, независимо от его должности, приходит напоминание о том, что необходимо пройти обучение по охране труда, внутреннему аудиту, риск-менеджменту, информационной безопасности и по многим другим вопросам. И мы жестко контролируем этот процесс: если мы будем подготовлены, то и наши контрагенты тоже будут готовы.

Благодаря переходу к работе в цифровой системе мы наладили и другую сторону контроля за качеством проектирования. В частности, отраслевые базы данных позволяют в любую минуту получить «досье» на все проектные организации, и таким образом мы можем отслеживать качество работы каждой из них. С другой стороны, это служит некой мотивацией для проектировщиков, поскольку неудовлетворительные выводы могут грозить им потерей работы и уходом с рынка.

Резюмируя все сказанное, хочу отметить, что переход к цифровой трансформации — процесс, чрезвычайно важный и требующий особой консолидации всех участников строительного процесса. И сейчас, уверен, необходимо на какое-то времяотвлечься от второстепенного, сосредоточиться на главном и объявить своего рода «великое водяное перемирие», в течение которого все мы будем работать на достижение единой задачи — цифровизации работы строительной отрасли. /Анна Морозова/

# 13.09.2021 За-Строй.РФ. Саморегулирование пока не состоялось

Автор: [Валерий Мозолевский](https://zsrf.ru/publicists/vmozolev).

Коммерциализация и конкуренция между СРО лишает их возможности исполнять свои функции, как регулятора отношений и разрешений рисков в осуществлении деятельности своих членов

Прошло 12 лет, когда некоммерческие организации строителей, проектировщиков и изыскателей получили право приобретать статус саморегулируемых организаций с достаточно большими правами, обязанностями и возможностями в выстраивании деловых отношений строительных, проектных и изыскательских компаний с государственными и муниципальными заказчиками, органами исполнительной власти, надзора и контроля разных уровней, защиты законных интересов и прав членов СРО, а также удовлетворения потребностей потребителей.

Что удалось сделать руководящим органам Национального объединения строителей за прошедший 2020 год – доложит участникам ХХ Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

В преддверии этого Съезда считаю необходимым представить мнение Ассоциации «Сахалинстрой» о том, что не удалось сделать за прошедшие более, чем 12 лет и какие приоритетные направления деятельности Нацобъединения необходимо утвердить и разрешить в 2021 году.

Становление саморегулирования в сфере строительной деятельности (саморегулирование в строительной сфере деятельности до сих пор не состоялось)

Президент России Владимир Путин в указе от 23 июля 2003 года № 824 «О мерах по проведению административной реформы в 2003-2004 годах» установил приоритетные направления административной реформы, среди которых:

развитие системы саморегулируемых организаций в области экономики;

ограничение вмешательства государства в экономическую деятельность субъектов предпринимательства, в том числе прекращение избыточного государственного регулирования;

Эти же приоритетные направления административной реформы развивались в Концепции административной реформы в Российской Федерации в 2006-2010 годах, утверждённой распоряжением Правительства РФ от 25 октября 2005 года № 1789р.

В результате реализации мероприятий административной реформы будут сформированы сильные и эффективные институты саморегулирования, которым может быть передана часть функций, исполняемых сейчас государством.

Следующая попытка исполнения указа Президента России Правительством РФ была предпринята в распоряжении от 10 июня 2011 года «Концепция снижения административных барьеров и повышения доступности государственных и муниципальных услуг на 2011-2013 годы.

В разделе 5 Концепции «Развитие и внедрение механизмов саморегулирования» указаны имеющиеся недостатки в становлении саморегулирования: отмечена низкая эффективность исполнения СРО возложенных на них законодательством функций, низкая активность в части включения СРО в процесс стандартизации предпринимательской и профессиональной деятельности, невысокая эффективность контроля СРО в отношении своих членов и ряд других недостатков.

Правительство РФ пришло к выводу, что существующие недостатки обусловлены отсутствием единых подходов к выстраиванию системы саморегулирования в отдельных отраслях и отклонением от базовой концепции саморегулирования. Отраслевое законодательство может допускать специфику функционирования СРО в отдельной сфере, если это не разрушает фундамент института саморегулирования. Было отмечена необходимость регулярного мониторинга деятельности саморегулируемых организаций в сферах деятельности в целях выработки дальнейших мер по совершенствованию института саморегулирования.

Было отмечено, что за прошедшее время не удалось найти субъекты Федерации, где бы рассматривалось становление и развитие саморегулирования в экономике в данном субъекте, в качестве ПРИОРИТЕТНОГО НАПРАВЛЕНИЯ проводимой административной реформы.

Административная реформа до настоящего времени не дала всеобщего понимания, что становление и развитие саморегулирования в области экономики является важной частью (органическим элементом) управления в государстве, особенно на уровне субъектов Федерации и муниципалитетов.

Как мы можем видеть, до настоящего времени ни в Положении о Министерстве строительства и ЖКХ РФ, ни в Положениях об исполнительных органах власти субъектов Федерации, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики в сфере строительства субъектов, нет Положений об их взаимодействии с саморегулируемыми организациями в строительной сфере деятельности, что не согласуется с положениями Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Исходя из положений указа Президента 2003 года и распоряжений Правительства РФ от 2005-го и 2011-го, система саморегулируемых организаций конкретной сферы деятельности, как органическая часть общей административной реформы, должна выстраиваться по образу и подобию системы исполнительных органов власти, системы контрольных или надзорных органов в России, с единообразным исполнением функций, прав и обязанностей, определённых федеральными законами и стандартами саморегулируемых организаций, чего до настоящего времени нет.

Кроме того, практика развития коммерциализации деятельности СРО строителей и конкуренция за членский состав в 2009-2016 годах показала необходимость перехода комплектации СРО членами по территориальному принципу, что изначально существует во всех странах вне России.

При реформировании саморегулирования в строительной сфере деятельности в 2016-2017 годах, СРО строителей начали выстраиваться по региональному признаку. Однако реформирование остановилось на средине пути. Федеральным законом не было определено, что в каждом субъекте должно быть не более одной СРО строителей. Хотя филиалы материнских СРО в других субъектах Федерации были запрещены, руководители («собственники») переоформили свои филиалы в СРО, в отдельные аффилированные юридические лица. Сейчас мы имеем определённое количество конгломератов. аффилированных квази-СРО строителей по 8-10 зависимых саморегулируемых организаций.

Навязываемая и сейчас коммерческими СРО строителей в субъектах идея конкуренции между СРО строителей с целью привлечению большего количества членов может вообще разрушить саморегулирование. Как указывала ФАС России: «Идея конкуренции в сфере регулирования подобна идее одновременного существования нескольких конкурирующих парламентов в одном государстве (субъекте федерации)».

Необходимо выстраивать СИСТЕМУ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ таким образом, чтобы исключить коммерческую конкуренцию между ними. В настоящее время коммерциализация и реальная коммерческая конкуренция между СРО лишает их возможности исполнять свои функции, как регулятора отношений и регулятора разрешений рисков в осуществлении деятельности членов СРО.

Достижение целей саморегулируемых организаций в строительстве (до сего времени не достигнуты основные цели саморегулируемых организаций в строительстве)

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 1 статьи 55.5 Градостроительного кодекса РФ, основными целями саморегулируемых организаций являются:

1) предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде… (далее – вред) вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

2) повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

3) обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств… договорам строительного подряда, заключённым с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей)…

В соответствии с частью 3 статьи 55.8 ГрК РФ, право члена саморегулируемой организации выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства.

3. Член саморегулируемой организации имеет право выполнять… строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору… строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, при соблюдении в совокупности следующих условий:

1) наличие у саморегулируемой организации, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со статьями 55.4 и 55.16 настоящего Кодекса;

2) если совокупный размер обязательств по указанным в абзаце первом настоящей части договорам не превышает предельный размер обязательств, исходя из которого таким лицом был внесён взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в соответствии с частью 11 или 13 статьи 55.16 настоящего Кодекса.

8. Ограничение права члена саморегулируемой организации выполнять… строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору… строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, по иным основаниям, не предусмотренным настоящей статьёй, не допускается.

До настоящего времени само государство препятствует достижению саморегулируемыми организациями в строительной сфере основных целей их деятельности. В противоречии положениям части 8 статьи 55.8, после введении указанной статьи (55.8) Градостроительного кодекса РФ, не введены изменения в Федеральный закон № 44-ФЗ относительно исключения требований обеспечения исполнения обязательств по договорам подряда предоставлением банковской гарантии или оплатой денежными средствами на расчётный счёт заказчика, в случае, если в конкурсных процедурах определения победителя является член саморегулируемой организации и соответствующий требованиям статьи 55.8 ГрК РФ.

Если в контракте предусмотрен аванс подрядчику для выполнения указанного выше подрядного договора, победитель закупки обязан будет представить банковскую гарантию на обеспечение разумного использования его или возврата неотработанной части аванса при расторжении подрядного договора. Такое требование должно быть прописано заказчиком в закупочной документации и в подрядном договоре, так как саморегулируемая организация не обеспечивает средствами своих компенсационных фондов финансовые обязательства своих членов.

Это важнейшее условие для выстраивания более ответственной структуры администрации СРО строителей, реального выстраивания работы с заказчиками, органами надзора и исполнительными органами субъекта Федерации, где выполняет контракты член СРО.

# 16.09.2021 АНСБ. Строительство в Арктике требует ума, инноваций и разумной экономики

Сверхнизкие температуры, ограниченная доступность регионов, вечная мерзлота – строительство на Крайнем Севере должно вестись по новым правилам.

27 августа в культурно-выставочном центре «ПАТРИОТ» в рамках деловой программы «АРМИЯ 2021» состоялся круглый стол на тему «Высокоэффективные российские строительные технологии, материалы и конструкции для работы и эксплуатации в условиях Арктики».

Мероприятие было организовано Комитетом ТПП по предпринимательству в сфере строительства совместно с ООО «АИСТ» и НИЦ «Строительство» при поддержке Минстроя РФ, а участие принимали представители Российского Союза строителей, НОСТРОЯ, НОПРИЗА, Союза сельских строителей, Союза архитекторов России, Союза проектировщиков России и НОСИ.

Как известно, на территориях Крайнего Севера и Сибири добывается по 95% природного газа, угля и золота, все алмазы и 75% нефти. И сегодня ожидается старт реализации крупных инфраструктурных проектов, предусматривающих интеграцию арктической зоны с освоенными районами Крайнего Севера и Сибири. Но экстремальные погодные условия, сезонная навигация, ограниченная транспортная доступность и сложность доставки топлива приводят к крайне высоким расценкам на энергию и значительным ее потерям. Так, по оценкам специалистов, если повысить энергоэффективность за полярным кругом, то ежегодно можно было бы сэкономить около 100 млрд руб. бюджетных средств.

Открывая круглый стол, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, заслуженный строитель РФ **Ефим Басин подчеркнул, что** Крайний Север – субъект сложный, поэтому его освоение и финансирование должно быть рациональным. И не стоит забывать о задачах по увеличению объема ввода жилья и строительству высококачественных дорог. При этом приоритет в плане выбора материалов должен быть в пользу отечественных – они должны работать в широком диапазоне температур, выдерживать ветровые нагрузки и эрозию, быть энергоэффективными и с низкой теплопроводностью. А срок службы должен составлять не меньше 50 лет, желательно – 100, использовать менее долговечные не имеет смысла. И это требует поиска новых технологий, повышения производительности труда, создания новых материалов и конструкций, способных выдерживать экстремальные условия и при этом сохранять свои эксплуатационные характеристики.

Как напомнил президент НОПРИЗ **Михаил Посохин**, Арктическая зона в нашей стране занимает около 1/3 территории, из которой треть – это вечная мерзлота, где не просто очень холодно, а присутствуют особые условия возведения любых сооружений. Но для освоения Арктики требуются не только колоссальные материальные ресурсы, но и интеллектуальные: вести строительство на этих территориях невозможно без предварительной научно-исследовательской работы и широкого пласта данных, полученных в ходе изыскательских работ. Так, для строительства, организации морского пути и добычи полезных ископаемых сегодня требуется провести более 2 тыс. изысканий для разработки геологических месторождений.

Да и в целом, по мнению Михаила Посохина, в освоении Арктики особая роль отводится проектировщикам и изыскателям, перед которыми стоят масштабные задачи. И отдельное внимание нужно уделить именно изыскательским исследованиям, которые закладывают основу всего предстоящего глобального строительства в регионе. Ведь существующие сегодня изыскания были сделаны 40-50 лет назад – когда не таяли грунты, а конструкции, на которых стоят города и дороги, были выполнены по устаревшим технологиям.

Поэтому помимо градостроительных задач нужно разрабатывать новые технические регламенты, нормы и правила, учитывающие изменение климата и глобальное потепление, и на их основе создавать инфраструктуру Арктики – строить порты, дороги, промышленные объекты и жилье, инфраструктуру для обслуживания месторождений нефти, газа и золота. При этом не забывать об экологии и безопасности.

Так, Воркута, Норильск, Якутск, да и треть БАМа построены на вечной мерзлоте. Но сегодня они находятся в аварийном состоянии, все чаще и чаще стали происходить чрезвычайные ситуации, потому что мерзлота оттаивает, отходит. И вариантов борьбы с вечной мерзлотой два – либо ее сохранять, либо использовать различные сваи, скальные грунты и т.д.

К примеру, Воркута – очень депрессивный район, где закрывают шахты, происходит большой отток людей, из-за чего отключаются здания. В результате возле города оказалось много брошенных поселков. И проблема в том, что дома закрывают, но что с ними делать – не известно. Демонтировать – стоит огромных денег, которых у мэра нет, как и возможности куда-то деть такое количество бетона. Поддерживать тоже сложно из-за климатических условий и температурных особенностей грунтов – там даже районы построены по разным принципам.

Плюс ко всему не стоит забывать, что в таких регионах работы можно проводить только в летний период, а организации, находящиеся на этих территориях, могут выполнить лишь определенный объем. А приходящие из других регионов и выигрывающие тендеры компании потом задаются элементарным вопросом, где купить, к примеру, рубероид. Материалов на Крайнем Севере нет, их нужно завозить, причем это можно делать только в период открытой навигации. Но мало кто об этом задумывается, и в итоге работы проводят из чего попало. И как следствие – аварии.

В целом аварийные ситуации возникают по причине ошибок, сделанных при выполнении инженерно-геологических изысканий, в проектировании сооружений, в процессе строительства и эксплуатации сооружений, а также из-за отсутствия нормативной базы.

**Перспективное строительство**

На важность качественного строительства в зоне Арктики обратил внимание руководитель НИИОСП**Андрей Алексеев**. Так, по заданию Минстроя России Институт несколько лет проводил обследования зданий и сооружений Арктической зоны от Мурманска до Чукотки, захватывая криолитозону, и подготовил свои предложения по дальнейшей эксплуатации сооружений, чтобы обеспечить их безопасность.

Для этого необходимо актуализировать нормативную базу, разработать методы учета изменения климата при проектировании, современные конструкции фундаментов и систему геотехнического мониторинга. Но самое главное – сохранить здания и сооружения в рабочем состоянии.

Говоря о нормативных документах, нельзя не упомянуть о требующих пересмотра правилах проектирования СП 25.13330 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах». Но есть и новые важные документы – это СП 496.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила производства работ», СП 498.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Требования к инженерной подготовке территории» и СП 497.1325800.2020 «Основания и фундаменты зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Правила эксплуатации».

Что касается конструкций фундаментов, то на мерзлоте применяется значительно меньшее их количество, а значит, их нужно развивать. Для этого Институтом была исследована несущая способность грунтов, показавшая, что снижение существующих фундаментов может составить до 30-40%. Поэтому при проектировании фундаментов необходимо учитывать климатические изменения.

В целом фундаменты в мерзлых грунтах традиционно делятся на 3 группы – буро-опускного способа, буро-забивного и опускного. Основное применение приходится на первые два метода, которые в настоящее время стараются усовершенствовать.

Как известно, бетон очень сложно подготовить и сохранить в условиях, когда температура опускается до -60 градусов. Но есть и перспективные типы фундаментов – это винтовые и буронабивные сваи, использование заполнения свай из сыпучих материалов для буро-опускного способа, использование композитов в качестве ствола сваи и сваи, выполненные с помощью струйной цементации грунтов – Jet Grouting.

В частности, сваи из композитов имеют ряд преимуществ. Во-первых, небольшой вес свай, что значительно упрощает их доставку в труднодоступную и удаленную арктическую зону и монтаж в период строительства. Кроме того, есть возможность изготовления данных труб непосредственно на площадке строительства – на мобильных заводах. Во-вторых, это повышенная коррозионная стойкость и длительный срок эксплуатации без снижения несущей способности.

Интересно, что один из высокотехнологичных типов фундаментов – это свайно-винтовые фундаменты. Они нашли широкое применение в гражданском частном секторе, при малоэтажном строительстве, строительстве высотных линий передач. Препятствием для их распространения было отсутствие механизмов – гидромоторов, способных погрузить сваю больших размеров, диаметром до 500 мм в грунты, в том числе многолетнемерзлые. Раньше на мерзлоте их не использовали, но гидромоторы погружают сваи и закручивают без оттаивания, что значительно сокращает сроки строительства, а сваю можно сразу нагружать.

Так, применение свайно-винтовых фундаментов в строительстве имеет ряд преимуществ, в частности, исключение «мокрых процессов» при устройстве фундаментов. Они прекрасно себя зарекомендовали при строительстве сооружений, где нагрузки на фундаменты нет или она совсем мала, т.к. конструкция свай позволяет противостоять касательным силам морозного пучения.

Но из-за отсутствия полноценных методик расчета винтовых свай в отечественной нормативной базе в условиях многолетнемерзлых грунтов, их использование не получило широкое распространение, что существенно усложняет их внедрение в строительство.

О разработке и испытаниях новых технологий фундаментов рассказал генеральный директор НИЦ «Строительство» **Виталий Крючков**. Для этого Центр заключил стратегическое соглашение с ПАО «ГМК «Норильский никель» о совместных научных исследованиях, и был сформирован полигон, где будут испытываться различные типы фундаментов. Также НИЦ выразил желание участвовать в стратегии развития Арктической зоны до 2035 г., уже ведутся переговоры с Минприроды и Минвостокразвития, чтобы исследования строительных конструкций, технологий в Арктической зоне проходили на базе НИЦ или как минимум с непосредственным его участием.

Последние годы НИЦ проводил исследования поведения конструкций при изменяющихся климатических условиях в Арктической зоне. Таким образом были получены прогнозы на ближайшие 50 лет, и теперь осталось решить, что нужно сделать, чтобы не допустить масштабных разрушений и чрезвычайных ситуаций. Главное, чтобы строительством, которое будет вестись сегодня, нивелировались возможные негативные последствия. И сегодня это можно закладывать в строительные новые нормы и правила.

И все-таки на 90% в авариях виноват человеческий фактор – безграмотность, неумение, жадность. Поэтому, по мнению вице-президента РААСН **Вячеслава** **Ильичева,**в первую очередь важно образование, а для этого в вузах необходимо расширить курсы подготовки инженеров Арктики. Но не стоит забывать и о том, что люди уезжают из районов Крайнего Севера, что в свою очередь влечет новые аварии. А значит, кроме технических проблем есть и организационные, которые нужно решать через образование не только студентов, но и глав городов. Нужно создавать комфортную и благоприятную среду для жизни в поселках и городах Арктики.

Вообще, как заметил в заключение **Ефим Басин**, самый лучший мировой опыт при возведении зданий и сооружений в Арктической зоне – в нашей стране. Россия – законодатель мод, северная страна, и ей не на кого равняться. Поэтому наука, проектировщики, строители – все должны объединить усилия, и, конечно, интерес должны проявлять губернаторы. А общая задача – найти лучшие технологии, практики.

Также во время работы круглого стола состоялось подписание Соглашения о сотрудничестве между Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и АО «НИЦ «Строительство». /Галина Крупен/

# 16.09.2021 АНСБ. Строители, по рейтингу рассчитайсь!

НОСТРОЙ предлагает ввести рейтинг подрядчиков как ключ к госконтрактам

Чтобы сделать процедуру госзаказа еще более прозрачной, а покупателю квартир дать уверенность в завтрашнем дне, решено создать рейтинг строительных компаний.

13 сентября НОСТРОЙ провел стратегическую сессию на тему «Рейтинг деловой репутации строительных организаций. Использование механизма рейтингования при выборе исполнителей государственного (муниципального) заказа». В мероприятии, модератором которого выступил вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, принял участие первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий.

Как известно, 1 сентября 2020 г. заказчики получили право проводить конкурентные процедуры в двух видах – в форме электронного аукциона и электронного конкурса. И это позволило при выборе подрядчиков сдвинуть акцент от критерия «цена» к критерию «качество». При этом по действующему законодательству существуют лишь критерии оценки общего объема реализованных контрактов, а они не позволяют оценить качество работы подрядных организаций.

Поэтому, как сообщил **Антон Мороз**, НОСТРОЙ предлагает на базе реестра членов СРО разработать и внедрить с участием СРО и национальных объединений систему рейтингования строительных организаций – членов СРО. Такой рейтинг поднимет важность системы саморегулирования, позволит сделать процедуру контроля СРО за деятельностью своих членов прозрачной и востребованной в части исполнения госконтрактов. Он актуален для всех участников строительного процесса и позволит заказчику найти добросовестного подрядчика. А подрядчики смогут доказать свое право на осуществление деятельности и преимущество перед конкурентами. В результате конечный потребитель получит качественно построенный объект капитального строительства.

Так, например, в Республике Татарстан – очень специфическом регионе, была исследована возможность использования рейтингования. Там настолько жесткая система распределения государственных заказов, что не позволяет не исполнять или исполнять плохо государственный контракт, причем с жестко регламентированным допуском на конкурс «со стороны». Но даже там было обнаружено, что по ряду конкурсных процедур победили компании, давшие меньшую цену и впоследствии разорвавшие контракт из-за невозможности реализовать проект.

И это подтверждает заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ **Валерий Карпов,**представивший программный продукт «Рейтинг деловой репутации НОСТРОЙ», пилот которого разработан параллельно с методологией оценки.

Так, в ходе проведенных тестовых работ подтвердилась реальная эффективность использования механизма рейтингования. В результате анализа участников конкурентной процедуры по расторгнутым контрактам в рамках 44-ФЗ был сделан объективный вывод, что участник, заявивший самую низкую цену, оказывается наименее квалифицированным и надежным исполнителем, чем компания, занявшая третье место только потому, что не стала существенно снижать цену.

Таким образом, вопрос не в том, что и сколько стоит, а как максимально наполнить систему оценки достоверной информацией в нужном объеме.

Ожидалось, что в июне этого года будет принято соответствующее изменение в рамках оптимизационного пакета поправок в 44-ФЗ, но перед третьим чтением его отклонили. В связи с этим Технический комитет 066 приступил к работе по актуализации действующего ГОСТа «Оценка деловой репутации строительных организаций». Было принято решение не просто его актуализировать, а разработать 4 самостоятельных норматива – общие положения, оценка для проектных и изыскательских организаций, для подрядных организаций, для застройщиков жилья.

Как подчеркнул представитель ТК 066**Александр Исаев,**тема рейтингования крайне актуальна, ведь до сих пор очень сложно найти добросовестного поставщика. Так, со времени основания ТК 066 с 2013 г. им разработано 11 национальных стандартов, из которых сегодня действуют 8. Основополагающий стандарт в области оценки опыта и деловой репутации – ГОСТ Р 66.0.01 - устанавливает общие положения, требования и структуру национальной системы стандартов в области оценки опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности, а также содержит базовую методологию по оценке опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

В целом индекс деловой репутации – это инструмент, который позволит рейтинговать компании, присваивать заявителю целое числовое значение от 0 до 100. При этом стандарты деловой репутации могут быть использованы всеми заинтересованными лицами как в качестве самооценки, так и с привлечением независимой и незаинтересованной в результатах оценки третьей стороны. И эти стандарты, судя по практике применения, сегодня довольно востребованы.

В свою очередь исполнительный директор НОСТРОЙ **Виктор Прядеин** напомнил, что сегодня важность опыта оценивается на конкурсных процедурах в 40%, а цена – в 60%. Но пора это соотношение перевернуть, что возможно сделать с помощью поправок в 44-ФЗ.

Так, предлагается расширить перечень нестоимостных критериев и изменить методологию их расчета для стройки. Будет 3 блока показателей – опыт работы и деловая репутация, количество специалистов и уровень квалификации, оценка финансовых и материальных ресурсов. И часть необходимых сведений может быть получена в открытых источниках, а часть – саморегулируемыми организациями у своих членов.

Как это применять? При выходе на аукцион система рейтингов, оценки деловой репутации может выступать, как отсекающий фильтр. В случае конкурса показатели рейтинга могут оцениваться вместе со стоимостью.

Сегодня НОСТРОЙ подготовил проекты полной и сокращенной версий методологии механизма расчета нестоимостных критериев, пилот его программного обеспечения и практическую апробацию, проекты нормативных правовых актов в части внедрения механизма в систему закупок в сфере строительства. А в сентябре планируются публичные обсуждения с профессиональным сообществом методологии рейтингования и проектов новых ГОСТов.

Важно понимать, что, если застройщик не исполнил контракт, он не просто не выполнил обязательства, а потерял в рейтинге, а значит, в дальнейшем ему будет сложнее другой такой контракт получить. Таким образом, эта система позволит стимулировать более качественный подход к исполнению контрактов.

**В чем выгода?**

В теории вроде бы все ясно, но никто не может ответить на вопрос, какие преимущества от этого механизма получат непосредственно строители.

Оказывается, как рассказала директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ **Ольга Десятова**, за счет рейтингования каждый регион не только сможет расширить пул потенциальных подрядчиков, но и привлечь малый бизнес, который существует у него в регионе, быть уверенным, что он берет опытную компанию, а риски недостроя и срыва контрактов минимальные.

А за счет того, что 90% строительных организаций относятся к субъектам малого бизнеса, механизм поможет сделать систему госзаказа для них доступнее. Таким образом, субъекты смогут привлечь частные инвестиции для выполнения нацпроектов.

Но какой здесь интерес членов СРО? Как уже было сказано, часть информации можно взять из открытых источников, а часть только от СРО. Однако для этого их нужно замотивировать, и в проект методологии уже включены три блока мотивации.

Первый – это проверки. Если у компании рейтинг хороший, т.е. находится в группе «А», то она вправе обратиться в свою СРО и получить на 3 года мораторий на проверки. Это компания надежная, и ее незачем лишний раз отвлекать от основной деятельности. Группа «А» – самые надежные организации, им полагается больше преференций. Группе «В» – мораторий до 1 года. А в группе «С» нужно и можно применять рискориентированный подход, и контроль в своей СРО за ними должен усилиться. Но, конечно, в течение года рейтинг компании может меняться в любую сторону.

Второй блок мотиваций – по условиям страхования. Третий – по банковским гарантиям.

Кроме того, благодаря механизму рейтингования в качестве предквалификационного отбора сама процедура расторговки сократится до нескольких дней. В свою очередь, это приведет к обелению и повышению прозрачности отрасли.

**Верю – не верю**

Все бы хорошо, но рейтинг застройщика упорно уступает цене на его жилье.

Так, по данным исполнительного директора НОЗА **Кирилла** **Холопика**, в феврале этого года в регионах активного жилищного строительства было опрошено 1,5 тыс. человек на тему определяющих факторов при покупке квартиры в новостройке. Согласно ему, цена набрала 80%, рейтинг застройщика – 77,2%, а следом с большим отрывом идут транспортная доступность – 66%, планировка квартиры – 64,9%, близость детского сада, школы и поликлиники – 57,6% и т.д., Казалось бы, необходимые инфраструктурные блага должны выходить на первый план, но все меркнет перед ценой. Если стоимость квартиры у застройщика с низким рейтингом будет выгоднее, чем у хорошо себя зарекомендовавшего, то покупатель готов рискнуть всем.

Причем в начале выбора варианта покупки квартиры в новостройке сформированное представление о репутации застройщика имеют всего 10% покупателей. А у 90% репутация застройщика формируется во время принятия решения о покупке.

Основные источники формирования репутации застройщика у покупателя – это СМИ, мессенджеры, форумы и соцсети, сайты девелопера и его страницы в соцсетях, рекомендации знакомых. При этом сами застройщики, особенно крупные, думают, что все их знают и все им доверяют. Но это абсолютно не так, люди не верят даже самым крупным и распиаренным.

И здесь важность приобретает тот факт, что методология ранжирования застройщиков строится, в том числе на таком принципе, как невозможность «купить» первое место, поскольку построение ранжирования осуществляется компьютером по соответствующей формуле. Также присутствует регулярное обновление – 1 раз в месяц, открытость – возможность проверить правильность расчета рейтинга, соучастие застройщиков в разработке методологии и постоянная ее актуализация.

Сегодня основной источник финансирования рейтинговых оценок – сами застройщики, заинтересованные в независимом подтверждении своих достижений. В то же время подрядчики все-таки не должны сами платить за эти рейтинги. Их могут финансировать другие источники, например, НОСТРОЙ или НОПРИЗ. Сейчас в рейтинговании участвует около 150 застройщиков изо всех регионов, и каждый месяц добавляется по 4-7 компаний. А к марту планируется охватить уже 50% рынка.

Ко всему прочему, существует разница между ранжированием застройщиков и подрядчиков – у них разные цели. Например, первым оно необходимо для представления ориентира покупателям новостроек, в то время как подрядчики используют ранжирование для применения в рамках процедуры торгов.

Как пояснил Кирилл Холопик, в ранжировании застройщиков все построено на рыночных отношениях, и в государственном регулировании нет нужды. Оно было крайне необходимо, когда принималось решение, что проектные декларации застройщиков должны быть открытыми и публичными, без них невозможно было бы ранжировать. Поэтому все, что нужно от государства – обеспечить открытость данных застройщиков. А вот в ранжировании подрядчиков госрегулирование все-таки необходимо, оно уже частично появилось, и нужно его дожимать.

К слову, обжаловать рейтинг невозможно – обратиться в какую-либо инстанцию или суд, чтобы исправить рейтинг недовольного застройщика, не получится. А пока 30% посетителей сайта – обычные граждане, которые не верят тому, что говорит застройщик, и перепроверяют его.

В целом, как подытожил **Аркадий** **Чернецкий**, вопрос о том, нужно ли рейтингование, стоять не должен. А наличие качественно и ответственно сделанных рейтингов подрядных организаций должно быть особо продумано.

Заказчикам рейтинг даст возможность сориентироваться относительно профессионального состояния той подрядной организации, к которой он вынужден обращаться, в том числе и в вопросах цены. Поэтому, по его мнению, этот вопрос нужно активно обсуждать непосредственно со строительными организациями – с теми, кого это коснется, и кто может обозначить нюансы, на которые сегодня еще не обратили внимания. И эту тему нужно доводить до конца. /Галина Крупен/

# 16.09.2021 АНСБ. Кадры для строительства: всю систему нужно менять!

Неподготовленные выпускники вузов, приходящие на стройплощадки, и отсутствие должного повышения квалификации вкупе с недоработанным НРС… В общем, пора обновить всю систему!

*13 сентября в рамках деловой программы XX Всероссийского съезда строительных СРО состоялась секция «Кадры и квалификация. Институт НРС».*

Открывая мероприятие, вице-президент НОСТРОЙ **Александр Ишин** заметил, что проведение стратегических сессий перед съездом стало хорошей практикой. Это прекрасная возможность детально обсудить актуальные вопросы – в частности, по подготовке кадров и обеспечению безопасности качества строительства. Ведь подготовка квалифицированных специалистов напрямую влияет на то, что в итоге строится.

Так, координатор НОСТРОЙ по ЮФО **Батырбий Тутаришев** посетовал, что системы по повышению квалификации, которая работала в советское время, сегодня нет, а на стройплощадку приходят специалисты без должной подготовки. При этом центров по повышению квалификации много, но в подавляющей своей массе они за деньги только выдают документы, а речь о получении новых знаний не идет. У них нет хороших преподавателей и материально-технической базы. В итоге уровень подготовки специалистов совершенно не тот, который нужен в современных условиях, а на строительную площадку приходят бакалавры и магистры, далекие от стройки.

Абсолютно не подготовлены и выпускники вузов из-за того, что около 80% студентов учатся на коммерческой основе, а это бывшие школьные двоечники и троечники, также они еле-еле заканчивают вуз. Потом же они идут на стройплощадку, и любая ошибка, допущенная ими, проявится только спустя годы. При этом сами вузы сегодня не готовы проводить повышение квалификации – для этого должна быть соответствующая база и структура.

Но ответственность на стройплощадке никто не отменял, а решения должны приниматься высококвалифицированными специалистами, инженерами. Поэтому систему повышения квалификации обязательно нужно вернуть, а центры – аккредитовать при НОСТРОЙ. К примеру, в СССР повышение квалификации проходили каждые 5 лет, сдавали экзамены. А в центрах преподавали профессора, доктора наук, отдавшие стройке всю жизнь. Хотя и сегодня есть места, где можно качественно повысить квалификацию – например, в Кубанском политехническом университете ее проходят абсолютно все участники строительного процесса, как и раньше, – каждые 5 лет.

Однако реагировать на новые вызовы, быть готовыми к цифровому будущему нужно уже сейчас. Важно внедрять самые новые технологии в обучение, чтобы часть теоретических занятий переносить в виртуальное пространство, потому что строителя очень сложно оторвать от работы даже на один день. В частности, руководитель Академии КНАУФ **Елена** **Парикова** рассказала о разработанном VR-тренажере по диджитал-обучению сухому строительству, темпы развития которого в отрасли сегодня возросли. А VR-тренажер позволяет перенести обучение и экзамен в виртуальное пространство, развернуть мастерскую по сухому строительству в любом месте. Он формирует профессиональные навыки в сфере строительных отделочных работ, т.к. максимально точно отображает ситуацию, соответствующую реальности. Сейчас есть возможность спроектировать перегородку, в следующем году добавятся потолки. Но в целом это дает экономию времени и строительных материалов. И уже 26 партнеров из образовательной среды приобрели этот тренажер.

Обучение на тренажере проходит в 2 этапа. Первый – это собственно само обучение, знакомство с технологиями и материалами, отработка навыков, пошаговые инструкции, уведомление об ошибках и прямая связь с преподавателем. Второй – экзамен без подсказок и уведомлений и аттестация.

Немаловажно, что тренажер не позволяет подтасовать результаты, а слушатель может увидеть свои ошибки и исключить их в дальнейшем. И это значимый фактор – так, из 1 тыс. человек сдать с первого раза экзамен могут только около 300 человек.

А пока можно ориентироваться на опыт в подготовке и допуске специалистов и организаций на строительный рынок других стран, о котором рассказала заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ **Наталья Желанова**. Ведь залог безопасности и качества строительства – это знания и опыт людей, проводящих контроль соблюдения основных параметров, заложенных в нормативных документах. И этот фактор возрастает вместе с развитием технологий.

Так, к примеру, в США и Канаде самая большая особенность в подготовке рабочих в том, что они делают акцент на стажировку, а не на обучение. При этом в США период стажировки длится от 1 года до 6 лет, работник получает минимальную зарплату, проходя стажировку в вечернее время по 4 часа в неделю, 180 часов в год. Специалист сам ищет руководителя организации в едином реестре, который будет готов взять его к себе.  Начать стажировку невозможно без курса по охране труда, а выданную в итоге лицензию необходимо подтверждать. Но одного образования, чтобы стать инженером, недостаточно - должен быть подтвержденный опыт работы, например, в США за последние 10 лет. А также в Штатах нужно сдать экзамен, который длится 8 часов и включает 240 вопросов. В Канаде – опыт работы не менее 2 лет и степень бакалавра. И только тогда выдается лицензия инженера, который может принимать решения.

В Великобритании рабочий может выбрать 2 варианта – стажировка или без нее пройти обучение, как в России. Но в обоих случаях он должен получить сертификат в национальной системе обучения. А допуск на стройплощадку возможен только при наличии специализированной электронной карты, содержащей все необходимые данные. Инженерная деятельность там не подлежит лицензированию, но, чтобы принимать решения, необходимо стать привилегированным инженером. Для этого необходимо иметь степень магистра, опыт работы не менее 4-5 лет и пройти специальное интервью в Совете инженеров.

В Австралии для получения лицензии рабочего строительной специальности нужно пройти вводный курс по технике безопасности и получить отдельный сертификат, без которого дальнейшая деятельность невозможна. После чего можно выходить на стройплощадку в качестве рабочего или ученика. Для получения следующих степеней, придется проходить обучение, а, чтобы зарегистрироваться в качестве строителя, нужно иметь минимум 2 года опыта работы, в некоторых случаях – до 7 лет под наблюдением лицензированного строителя. Здесь тоже не нужна лицензия, но, чтобы принимать решения, также нужен статус привилегированного инженера. После получения образования специалист сразу регистрируется в негосударственном профессиональном объединении Инженеры Австралии, получает опыт работы минимум 8 лет, после чего подает письменную заявку на присвоение статуса привилегированного инженера.

Самое главное, что оценка квалификации во всех этих странах проходит не по месту обучения или работы, чтобы не было заинтересованности. А повышение квалификации и все обучение происходит за счет работника.

**Прозрачный механизм**

Да, залог безопасности – это человек, который находится на стройплощадке, его знания и компетенции. Для этого в 2017 г. был введен Национальный реестр специалистов, о котором рассказал директор Департамента НРС и развития профессиональных квалификаций НОСТРОЙ**Сергей Елисеев**. И хотя численность специалистов в нем растет, с ними увеличиваются и проблемы.

Если обобщить все имеющиеся коллизии и нестыковки, можно выделить 3 основные группы. Первая связана с квалификационными требованиями специалистов, которые носят формальный характер. Решение о включение в реестр специалиста принимается на основании записи в трудовой книжке и дипломе. Это провоцирует людей готовить формальные документы с ложными сведениями.

Конечно, за 10 дней невозможно проверит всю их достоверность. Для этого проводится углубленная проверка, на основании которой в отношении подавших поддельные сведения специалистов принимается решение об отказе включения в НРС. Иными словами – если он уже включен в рейтинг, то исключить его не имеют права, но можно отменить решение о включении на основании подачи недостоверных сведений – в реестре такого специалиста не будет.

Так, из 270 429 поданных заявлений в реестр включено 235 487 специалистов, 30 177 отказано во включении, по 3442 состоялась отмена решения о включении, 205 специалистов исключены.

Плюс ко всему работу на стройплощадке выполняют одни специалисты, имеющие квалификацию, но не соответствующие формальным критериям, а подписание актов освидетельствования выполняют другие, которые включены в НРС – они соответствуют формальным требованиям, но реально выполняют другие функции.

Вторая группа проблем связана с наличием в штате членов СРО специалистов НРС – каждый член СРО обязан иметь в штате по основному месту работы не менее 2 специалистов НРС. Но у организаций могут быть разные особенности, они могут быть как большими, так и маленькими. Им может попросту не требоваться столько специалистов, или, наоборот, этого количества не хватает. Поэтому необходимо учитывать все характеристики организации.

В частности, 93,8% организаций имеют в своем штате 2 и более специалистов НРС, 3% - одного специалиста и 3,2% - вообще нет специалистов НРС.

При этом действующее нормативное правовое регулирование института НРС не учитывает весь спектр уровней и направлений квалификаций специалистов, организующих производство строительных работ.

И третья – правовое обеспечение механизмов персональной ответственности, которые сейчас абсолютно отсутствуют в случае ненадлежащей деятельности специалистов НРС. Нет и контроля за деятельностью специалистов НРС, как и мер наказания.

Поэтому для разрешения проблем Экспертный совет НОСТРОЙ разработал предложения по совершенствованию законодательства. В настоящее время Правительством РФ внесен в Госдуму РФ законопроект, включающий и вопросы развития НРС.

Так, требование по наличию профессиональной квалификации заменено на прохождение независимой оценки квалификации (НОК) – эта процедура позволит подтверждать реальную квалификацию специалистов НРС и на регулярной основе потребует от них обновлять о себе сведения в реестре. Однако законопроектом учтено лишь одно предложение НОСТРОЙ из целого комплекса, например, так и не снимается 10-летний стаж и перечень специальностей.

Как заметил в своем выступлении член Экспертного совета НОСТРОЙ **Александр Мешалов**, НРС из формального реестра в итоге должен превратиться в реальный механизм, через который можно оценить кадровый потенциал любой компании. Он предложил ряд изменений в работе НРС, а также дополнения в законопроект № 1212919-7, чтобы в конечном итоге установить плавный переходный период для специалистов, уже включенных в НРС.

В частности, обязательно должно быть определено количество специалистов СРО для включения в НРС. И вопрос в первую очередь в качестве, уровне специалистов. При этом пора переходить от формальных требований к фактическим, специалисты должны попадать в НРС по пониманию их фактической квалификации.

Отрицательно сказывается и отсутствие специализации у специалистов НРС, они могут заниматься диаметрально противоположными видами строительных работ. Но разницу между ними НРС никакой не дает, а значит, каждый из них может браться за любую специализацию. Поэтому обязательно должно быть разделение, как и разграничение специалистов на уровни квалификации – работы проводит персонал, которого либо не видно в НРС, либо они там есть, но выполняют не свойственные функции.

Именно поэтому специалист и должен проходить повышение квалификации с независимой оценкой – это и будет реальный механизм отбора кадров.

Чем же нужно дополнить законопроект № 1212919-7? Например, заменить квалификационные требования в ГрК РФ ссылкой на профстандарт, указав образование и стаж и предусмотрев возможность включать в НРС разные уровни специалистов.

Также нужно заменить перечень должностных обязанностей ссылкой на профстандарт или сделать перечисление функций открытым для перераспределения в профстандарте.

Предлагается исключить из ГрК РФ требования к наименованию должности специалиста, предусмотрев специализацию через профстандарт. А также установить требование о включении каждого специалиста по организации строительства в НРС на своем уровне квалификации и др.

И тогда НРС станет не просто списком ТОПов, а инструментом обеспечения прозрачности всей инженерно-кадровой структуры строительной отрасли. /Галина Крупен/

# 17.09.2021 РИА Новости. Антон Борисенко: Цены на стройматериалы в пандемию росли еженедельно

*Девелопер "Сити-XXI век" не стремится наращивать объемы строительства жилья в ущерб качеству, предпочитая сосредотачиваться на уникальности своих проектов, утверждает генеральный директор компании Антон Борисенко. В интервью РИА Недвижимость он рассказал, почему компания повышает цены при снижающемся спросе, как она стремится объединить жителей и за что он не любит термин "комплексная застройка территории".*

**- Антон Владимирович, одно из важнейших событий за последнее время в жизни девелоперов – программа льготной ипотеки, которая сильно поддержала спрос и даже позволила застройщикам повышать цены. Как она повлияла конкретно на вашу компанию?**

- Льготная ипотека, конечно же, положительно сказалась на спросе, динамике продаж и росте цен. Мы смогли ежемесячно повышать цены на 2-5% в зависимости от проектов и категории квартир. Но нельзя забывать, что из-за удорожания строительных материалов себестоимость росла гораздо быстрее.

**- Обновленная программа из-за лимита по стоимости жилья в**[Москве](http://ria.ru/location_Moskva/)**фактически перестала действовать. Насколько это стало неожиданностью для вас?**

- И в области тоже. Мы все-таки в основном строим в [Подмосковье](http://ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/), и там у нас также ничего не попадает под лимит в 3 миллиона рублей. Мы ожидали, что программа продлится для всех одинаково, особенно с учетом того, что Москва и область всегда были передовыми регионами. И рост цен их также коснулся, причем даже больше других, так как здесь рабочая сила дороже.

**- Вы успели заложить в свои планы по продажам растущий тренд?**

- Да, при этом цены повышаются в первую очередь из-за строительной готовности, что в принципе заложено в каждой финмодели любого девелопера. В этой ситуации "Сити-XXI век" выручает то, что наш продукт отличается качеством - мы очень внимательно подходим к его созданию, и покупатели это понимают. Поэтому мы все равно можем позволить себе повышать цены, опираясь на уникальность наших проектов.

**- Поговорим теперь о другом рыночном явлении, менее приятном, - подорожании стройматериалов, уже вами упомянутом. Как оно отразилось на вас?**

- Рост цен был практически еженедельный, и отразился он тяжело. На тендерах мы видели, как предложение подрядчиков с каждым разом повышается и превышает наши расчетные цены на 10-20% в зависимости от тех или иных видов работ. В первую очередь подорожала арматура – почти вдвое за этот год, что повлекло за собой подорожание всех видов работ, связанных с металлом. В три раза подорожала и фанера, которая также применяется в монолитных работах. При этом подрядчики не стесняются повышать цены не только на работы, но и на рабочую силу.

В итоге это отражается и на ценах для покупателей, и на нашей маржинальности. Но нам все равно нужно доводить проекты до конца в том виде, в котором было обещано. Для этого приходится снижать свою доходность и одновременно доказывать потребителям, что наш продукт лучше соседнего, пусть он и дороже на 10-15%. Поэтому теперь мы, понимая, что дешеветь ничего точно не будет, закладываем более высокую себестоимость и смотрим различные варианты оптимизации без потери качества.

**- Можете привести примерную цифру, как выросла себестоимость?**

- Если смотреть за прошедший год, то на 10,5%. Если говорить о первом полугодии 2021 года, то еще на 8%.

**- Застройщики и раньше жаловались на низкое качество подрядчиков. Теперь, вероятно, стало еще хуже?**

- Мало того, что качественных не хватает, так у них еще и рабочих катастрофически мало, и собственных средств нет. Проводя тендеры и исходя из желаемой себестоимости, мы выбираем подрядчиков не самой высокой ценовой категории, которая предполагает авансирование стройматериалов. Но так выходит, что сегодня у подрядчиков не хватает людей, завтра еще одна бригада уехала, послезавтра кто-то стал из области уходить в Москву, потому что там больше платят.

**- Что вы делаете с дефицитом рабочих рук? Как много людей вам не хватает?**

- В соответствии с нашими заявленными планами у нас на объектах должно работать 2,5 тысячи человек, но сейчас их не более 1,5 тысячи. И такая ситуация характерна для всего рынка. Чтобы выдержать сроки на плановом уровне, мы оптимизируем время, затрачиваемое подрядчиками на строительно-монтажные работы, увеличиваем количество смен по нешумным работам, увеличиваем количество подрядчиков по отдельным видам работ, имеющих постоянные собственные силы.

Но как бы мы ни пытались заставить подрядчиков увеличить число сотрудников, это не всегда удается. Подрядчики тоже рассчитывают на свою маржу, и привлечение новых рабочих ударит по ним рублем.

**- Давайте поговорим про апартаменты, законопроект по которым ждут уже несколько лет. Какая доля в вашем портфеле приходится на них и будете ли вы их строить и дальше?**

- На апартаменты у нас приходится где-то 10%, это премиальный апарт-комплекс Hill8 на Алексеевской. Несмотря на все трудности пандемии, в этом году мы сдали его вовремя, и покупатели сейчас там занимаются отделкой.

Сейчас мы ждем, какое решение примут власти по статусу апартаментов, причем неопределенность влияет на дальнейшую стратегию. На данный момент в Москве мы апартаменты не планируем строить. Делать какие-то шаги начнем, только дождавшись конкретного решения. В область же с апартаментами точно не пойдем.

**- А в области разве был спрос на апартаменты, это же больше московская история?**

- Были какие-то предложения год-два назад. Возможно, и сейчас что-то строится. Но это рискованно - непонятно, что будет дальше с апартаментами. Поэтому в области лучше заниматься жильем и не экспериментировать.

**- Некоторых девелоперов выросшие прибыли из-за той же льготной ипотеки простимулировали к началу новых проектов. А вы планируете что-то новое?**

- Не уверен, что прибыль девелоперов так уж выросла, тем более с учетом системы эскроу-счетов. По крайней мере, у нас пока ни один счет не раскрылся. Надеюсь, что это произойдет до конца этого года по миниполисам "Дивное" и "Рафинад". Пока эти прибыли бумажные, и с учетом роста себестоимости они не будут столь грандиозными.

Что касается новых проектов. У нас, как и других компаний на рынке, есть свой девелоперский цикл, который нужно с интервалом раз в три года "перехлестывать" – то есть брать новые проекты, когда старые завершаются. Вот сейчас мы готовим к прохождению ГЗК большой проект в новой [Москве](http://ria.ru/location_Novaja_Moskva/), соизмеримый с двумя нашими проектами в подмосковной Опалихе. Это участок около 40 гектаров и порядка 400 тысяч квадратных метров жилья, плюс вся социальная инфраструктура – всего около полумиллиона. Если все пройдет успешно, через год сможем вывести его в продажу.

Также готовится проект в Московской области. Он сейчас находится в стадии оформления документов – это порядка 15 гектаров и 100-120 тысяч квадратных метров жилья. Еще в Москве есть проект, небольшой по застройке, но достаточно уникальный – надеюсь, в октябре выйдем на согласование с городом.

**- А планируете ли расширять географию проектов?**

- Нет. Мы неоднократно рассматривали различные варианты и разные регионы – Питер, Крым и другие. Наверно, основная причина нежелания заходить в регионы в том, что мы пытаемся создать продукт класса "комфорт плюс", а его себестоимость неприемлема для районов дальше 20 километров от Московской области. Кроме того, если идти в регионы с приличным доходом населения, то нужно создавать отдельное подразделение в этих городах, к чему мы пока не готовы и не стремимся. В стратегических планах у нас Москва и до 20 километров от нее, мы знаем и понимаем этот рынок, требования и ограничения законодательства, и пока собираемся продолжать здесь работать. По крайней мере в ближайшие пять лет точно.

**- Нет ли желания принять участие в развитии московских промзон? Сейчас город начинает выставлять участки на торги.**

- Желание есть, но важно понимать, на каких условиях можно будет взять такие проекты. Если два-три года назад говорилось об участии девелоперов землей или еще какими-то активами, это было нам интересно. В случае проведения аукциона будет борьба денег, а большие деньги тяжело извлекать из оборота, из строек, учитывая еще и эскроу-счета. С проектным финансированием у нас работа налажена, но все равно процедура принятия банками решения по тому или иному кредиту достаточно долгая.

**- Сейчас очень модно говорить про комплексное развитие территории, вы же свои проекты называете миниполисами, хотя это та же комплексная застройка...**

- Давайте вспомним, что такое КРТ. Это "совокупность мероприятий, направленных на организованную застройку крупных территорий с их обеспечением необходимой инфраструктурой для устойчивого развития". А теперь посмотрим на продукт под названием "миниполис", которое мы вывели на рынок десять лет назад. Мы декларируем создание и поддержание комфортной среды жилых комплексов, построенных компанией "Сити-XXIвек". Наша концепция направлена на формирование уникальной атмосферы добрососедства, а также на создание условий для гармоничного развития сообщества жителей и воспитания детей.

Видите? Определение КРТ говорит больше про территорию, бетон, арматуру, строительство "коробок". А в нашей концепции главное – люди. Среда, в которой они живут, их комфорт, настроение, круг общения. Вот это нам важно. Потому в стратегии компании нет планов по строительству миллионов квадратных метров и желания быть первыми по объему ввода в стране. Мы нацелены на создание уникального продукта, который будет востребован и конкурентоспособен.

**- В рамках этой концепции, насколько нам известно, вы стремитесь развивать соседские сообщества…**

- В том числе для этого в наших комплексах работают специальные комьюнити-менеджеры. Это человек, задача которого состоит не в том, чтобы продать квартиру. Его целью является сформировать добрососедское сообщество жителей, чтобы они стали близкими людьми, а не просто жили рядом и здоровались в лифте. Мы знакомим соседей друг с другом в непринужденной обстановке, на праздниках и за чаепитием, вовлекаем их в разные конкурсы и активности, которые с удовольствием посещают наши будущие жители и их знакомые. Многие из наших клиентов подталкивают к покупке своих родственников и друзей, рассказывая о нашей активной жизни. Комьюнити-менеджер начинает работать в офисе продаж с первого дня и в дальнейшем, после ввода миниполиса в эксплуатацию, "переселяется" уже в "соседский клуб".

**- Как это выглядит на практике?**

- В каждом проекте мы изначально определяем помещение под названием "соседский клуб" от 150 до 250 квадратных метров с танцевальным залом, студиями, кабинетами, с комнатами для занятий спортом и так далее. Мы делаем хороший ремонт, обеспечиваем всем необходимым, и дальше жители сами организовывают секции, кружки, мастер-классы, множество лекций, благодаря чему их соседи получают широкий набор сервисов за меньшие деньги. Кроме того, за счет активного вовлечения местного, уже сложившегося сообщества, улучшается социальный климат всей территории, окружающей миниполис. Обычно "соседский клуб" возглавляет комьюнити-менеджер, но если жители захотят сами управлять клубом, то мы готовы пойти им навстречу.

**- Если жители захотят провести там, например, банкет?**

- Чаепитие - да, банкет - нет. Мы стараемся, чтобы это соответствовало ценностям нашей компании, поэтому накладываем определенные ограничения на использование нежилых помещений.

Опять же в рамках концепции миниполиса мы половину коммерческих помещений всегда оставляем в собственности компании для последующей сдачи в аренду. Не потому, что хотим получать арендный доход, а для возможности контролировать спектр услуг для жителей.

Мы прекрасно понимаем, что даже если помещение продается под заявленный покупателем детский центр, ничто не помешает собственнику через год открыть там, например, винный магазин. При продаже нежилых помещений мы обязательно уточняем направление деятельности покупателя, проверяем, каким бизнесом он занимался раньше, не противоречат ли его услуги ценностям нашей компании и наших жителей. Мы никогда не будем продавать помещение под алкомаркет, табачный магазин, ночной клуб и тому подобное. В то же время мы прекрасно понимаем, что если человек купил помещение, то мы не можем повлиять на его дальнейшее использование. Поэтому у нас в приоритете при продаже помещения всегда сами жители. Люди, которые здесь живут, скорее, не будут портить сами себе комфорт и уют.

**- Ваши проекты отличаются тем, что вы их сертифицируете по экологическим стандартам, хотя это необязательное условие. Зачем вы это делаете? Сложная ли это процедура и насколько дорого вам обходится?**

- Мы являемся компанией с высокой корпоративной ответственностью и, как я уже говорил, хотим создавать максимально качественный продукт. Для нас важно все, начиная от качества строительства и заканчивая качеством дальнейшей жизни покупателя. Соответствие экологическим стандартам гарантирует высокую энергоэффективность домов, меньший расход энергии, чистую воду. Например, каждый из наших домов в Подмосковье, сертифицированный по стандартам Green Zoom City, экономит ресурсов на 7 миллионов рублей ежегодно. Для жителей это, прежде всего, до 30% экономии на коммуналке.

Как проходит сертификация, можно узнать на примере нашего московского проекта Hill8, соответствующего стандартам международной системы BREEAM. Кстати, в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) мы первыми по ней сертифицировали апарт-комплекс. Сертификация по BREEAM проходит в три стадии. Сначала оценивается проектная документация, потом ведется наблюдение во время стройки на предмет соблюдения всех необходимых условий, и после завершения строительства приходят специалисты и уже сертифицируют этот дом. Мы полностью прошли два первых этапа, обследование завершено и в сентябре получим финальный сертификат.

**- Вы сказали, что жители экономят на коммуналке благодаря энергоэффективности. А во сколько она обходится вам?**

- Дополнительное удорожание было не более 5% от всей стоимости строительства по дому. Конечно, мы заложили его в проектную себестоимость и в продажную стоимость.

**- А получение сертификата тоже стоит денег?**

- Там траты незначительные. В основном оплата технической работы специалистов, их сопровождение и проверка.

**- Вашими домами управляет ваша же собственная управляющая компания. Вы считаете ее полноценным бизнес-направлением группы или это больше некая имиджевая составляющая?**

- В первую очередь, своя УК - это один из составных элементов концепции "миниполис". Специалисты из управляющей компании участвуют в проекте с самого начала, вплоть до того, что с ними согласовывается проектная документация, и их опыт используется при дальнейшей эксплуатации дома.

Бизнесом назвать это, наверно, сложно, потому что речь идет о непростой работе с минимальной доходностью. Все собственники разные, многие хотят за минимальные деньги получать максимальное количество услуг. Наша стратегия предполагает, что после сдачи дома мы несколько лет управляем им сами. Но мы понимаем, что жизнь не стоит на месте. Если жители примут решение сменить УК или организовать [ТСЖ](http://ria.ru/tag_organization_TSZH/), препятствовать им мы не можем. Хотя и рассчитываем, что качество нашей работы убедит людей оставить нашу компанию в управлении домом.

М.М. Куликов

17.09.2021