ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 12.08-19.08.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 6](#_Toc111803374)

[1.1. 15.08.22 За-Строй. Порядок наведут и с земельными участками 6](#_Toc111803375)

[1.2. 16.08.22 ЕРЗ. Президент поручил полпредам контролировать создание Национальной системы пространственных данных 7](#_Toc111803376)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 8](#_Toc111803377)

[2.1. 16.08.22 АНСБ. Минстрой России разработал требования к энергоэффективности зданий 8](#_Toc111803378)

[2.2. 16.08.22 АНСБ. В России уточнят гарантии прав кредиторов при банкротстве застройщиков 9](#_Toc111803379)

[2.3. 15.08.22 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил, когда возможно применение договорной неустойки 10](#_Toc111803380)

[2.4. 16.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Подписанные акты приёмки работ – не окончательный аргумент в споре подрядчика и заказчика! Так считает Верховный Суд 11](#_Toc111803381)

[2.5. 16.08.22 ЗаНоСтрой. Иски ФКРов к членам СРО по взысканию неустоек необходимо отслеживать и саморегуляторам, самим выступая третьими лицами в судебных спорах 13](#_Toc111803382)

[2.6. 16.08.22 НОПРИЗ Новости. О проекте требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений и Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов 16](#_Toc111803383)

[2.7. 17.08.22 ЕРЗ. Росреестр: при отсутствии сведений об установлении ВРИ объекта капстроительства нет основания для внесения таких сведений в ЕГРН 17](#_Toc111803384)

[2.8. 17.08.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России уверены, что компенсация удорожания цен на строительные ресурсы позволила продолжить возведение социальных объектов по всей стране 18](#_Toc111803385)

[2.9. 17.08.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Россиянам разъяснили порядок отключения света и воды за долги 20](#_Toc111803386)

[2.10. 18.08.22 ЕРЗ. ФРТ не обязан исполнять обязательства застройщиков-банкротов в отношении лиц, требующих предоставить нежилые коммерческие помещения 20](#_Toc111803387)

[2.11. 19.08.22 ЕРЗ. Отменены методические рекомендации по разработке сметных норм 22](#_Toc111803388)

[2.12. 18.08.22 За-Строй. В защиту собственников МКД 22](#_Toc111803389)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 23](#_Toc111803390)

[3.1. 16.08.22 АНСБ. Мишустин назвал производство стройматериалов основой развития экономики 23](#_Toc111803391)

[3.2. 16.08.22 РИА Новости. Мишустин о территориальном планировании в ДФО: важно слушать население 23](#_Toc111803392)

[3.3. 17.08.22 АНСБ. В РФ выделят 100 млрд руб. на строительство и реконструкцию соцобъектов и дорог 24](#_Toc111803393)

[3.4. 18.08.22 ЗаНоСтрой. Марат Хуснуллин: В 77-ми регионах увеличились объёмы строительстве жилья по сравнению с прошлым годом 24](#_Toc111803394)

[3.5. 18.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: на инфраструктуру ЖКХ мы выделяем ещё порядка 16 млрд рублей десяти регионам 24](#_Toc111803395)

[3.6. 18.08.22 СГ. Михаил Мишустин: первый «зеленый» ГОСТ в строительстве будет утвержден осенью этого года 26](#_Toc111803396)

[3.7. 19.08.22 За-Строй. Свой дом – главная тема 27](#_Toc111803397)

[3.8. 19.08.22 Кабмин поддержал проект о единой цифровой платформе в сфере строительства 27](#_Toc111803398)

[3.9. 19.08.22 РИА Новости. Мишустин поручил поддержать производство типовых домокомплектов 28](#_Toc111803399)

[3.10. 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: работа стройотрасли вряд ли возможна без цифровых технологий 29](#_Toc111803400)

[3.11. 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: строительство сельских клубов и домов культуры востребованно 29](#_Toc111803401)

[3.12. 19.08.22 РИА Новости. Мишустин призвал создавать "точки притяжения" в городах 30](#_Toc111803402)

[3.13. 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: в РФ нужно активно создавать современную гостиничную систему 31](#_Toc111803403)

[3.14. 19.08.22 НОСТРОЙ Новости. Михаил Мишустин выступил на пленарной сессии форумов «Развитие малых городов и исторических поселений» и «Среда для жизни: свой дом» 31](#_Toc111803404)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 37](#_Toc111803405)

[4.1. 15.08.22 ЕРЗ. Главгосэкспертиза назвала типичные ошибки в проектной документации 37](#_Toc111803406)

[4.2. 15.08.22 ЕРЗ. Минстрой: проблемы в управлении МКД и изношенность в России 42% инженерных сетей требуют вмешательства государства 39](#_Toc111803407)

[4.3. 15.08.22 ЕРЗ. Минфин предложил продлить программу льготной ипотеки для семей с детьми 40](#_Toc111803408)

[4.4. 12.08.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России рассказали о самых востребованных профессиях строительной отрасли 42](#_Toc111803409)

[4.5. 13.08.22 Минстрой НОВОСТИ. На 1 августа 2022 года в РФ введено 57,7 млн кв. м 44](#_Toc111803410)

[4.6. 17.08.22 За-Строй. Ещё на год роды ТИМки отложат? 45](#_Toc111803411)

[4.7. 17.08.22 ЕРЗ. Минвостокразвития: на Дальнем Востоке успешно реализуются две госпрограммы, нацеленные на строительство жилья и инфраструктуры 45](#_Toc111803412)

[4.8. 18.08.22 ЕРЗ. Минстрой: нет препятствий для запланированного перевода отрасли на ТИМ с 2023 года. Застройщики другого мнения 47](#_Toc111803413)

[4.9. 18.08.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России прошло совещание с главными распорядителями федеральных средств и регионами 49](#_Toc111803414)

[4.10. 18.08.22 Техэксперт. Ценообразование и сметное нормирование в градостроении: повышаем квалификацию 50](#_Toc111803415)

[4.11. 18.08.22 СГ. Глава Минстроя: градостроительный потенциал России превышает 260 млн «квадратов» 51](#_Toc111803416)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 52](#_Toc111803417)

[5.1. 12.08.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: по сравнению с 2021 годом объем долгосрочных ипотечных кредитов удвоился 52](#_Toc111803418)

[5.2. 12.08.22 ЕРЗ. Сбербанк второй раз за месяц снизил минимальный первоначальный взнос по ипотеке 52](#_Toc111803419)

[5.3. 12.08.22 ЕРЗ. Виталий Мутко: вопреки прогнозам пессимистов рынок жилищного строительства перешел к устойчивому восстановлению 53](#_Toc111803420)

[5.4. 12.08.22 ЕРЗ. Эксперты: в июле количество ипотечных сделок выросло сразу на 75% 55](#_Toc111803421)

[5.5. 12.08.22 За-Строй. Жаловаться стали в разы меньше 57](#_Toc111803422)

[5.6. 16.08.22 ЕРЗ. Сбер и ДОМ.РФ успешно завершили размещение рекордного седьмого выпуска ипотечных облигаций 57](#_Toc111803423)

[5.7. 16.08.22 СГ. «Банк ДОМ.РФ» распространил льготную ипотеку на таунхаусы 59](#_Toc111803424)

[5.8. 18.08.22 ЕРЗ. Перечень банков, уполномоченных для открытия эскроу-счетов, вновь изменился (список) 59](#_Toc111803425)

[5.9. 19.08.22 ЕРЗ. Виталий Мутко: дальше снижать ставку по льготной ипотеке нецелесообразно 61](#_Toc111803426)

[5.10. 18.08.22 СГ. «Сельская ипотека» станет бессрочной 62](#_Toc111803427)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 62](#_Toc111803428)

[6.1. 15.08.22 За-Строй. Материалы секретных семинаров 62](#_Toc111803429)

[6.2. 15.08.22 За-Строй. Спецов НРС призывают успеть… 64](#_Toc111803430)

[6.3. 15.08.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ информирует о публичном обсуждении проектов стандартов и сводов правил 66](#_Toc111803431)

[6.4. 15.08.22 За-Строй. СРОчно! Заява, без которой никак… 66](#_Toc111803432)

[6.5. 15.08.22 ЗаНоСтрой. Требования обязательных банковских гарантий делают саморегулирование бессмысленным! Такое мнение сахалинские саморегуляторы направили в Минстрой 67](#_Toc111803433)

[6.6. 17.08.22 За-Строй. Не опоздайте получить поддержку, МСП! 69](#_Toc111803434)

[6.7. 17.08.22 НОСТРОЙ Новости. В удовлетворении требований ФКР к НОСТРОЙ о взыскании штрафа в порядке ст.60.1 ГрК РФ отказано 69](#_Toc111803435)

[6.8. 17.08.22 За-Строй. Компфонды СРО снова под прицелом 70](#_Toc111803436)

[6.9. 17.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Что нужно знать об избыточных требованиях к участникам закупок? 71](#_Toc111803437)

[6.10. 18.08.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин выступил с инициативой создания учебных многофункциональных научно-производственных, проектно-инжиниринговых объединений 73](#_Toc111803438)

[6.11. 19.08.22 За-Строй. Переоценка без границ! 75](#_Toc111803439)

[6.12. 19.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Общий журнал строительных работ переведут в электронную форму. Пока – по решению застройщика или техзаказчика 77](#_Toc111803440)

[7. РАЗНОЕ 79](#_Toc111803441)

[7.1. 15.08.22 ЗаНоСтрой. Молодые специалисты считают работу в строительной сфере престижной, но бесперспективной 79](#_Toc111803442)

[7.2. 15.08.22 За-Строй. Великолепная десятка 80](#_Toc111803443)

[7.3. 16.08.22 За-Строй. Каждый десятый – строитель! 82](#_Toc111803444)

[7.4. 16.08.22 За-Строй. Светофор для застройщика 82](#_Toc111803445)

[7.5. 16.08.22 За-Строй. В выигрыше только крупняк 84](#_Toc111803446)

[7.6. 16.08.22 СГ. Роспотребнадзор рекомендовал вернуть масочный режим в ряде регионов России 84](#_Toc111803447)

[7.7. 15.08.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российским стройкам предрекли «нарастающие валом» проблемы из-за санкций 85](#_Toc111803448)

[7.8. 17.08.22 ЕРЗ. Методы борьбы с потребительским экстремизмом: эксперты проекта «ВСЁ О СТРОЙКЕ» рассказали, как обеспечить баланс качества и запросов покупателей 86](#_Toc111803449)

[7.9. 17.08.22 За-Строй. Только такой ассоциации и не хватало 88](#_Toc111803450)

[7.10. 17.08.22 За-Строй. Эксперимент ФСИН в действии 89](#_Toc111803451)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 89](#_Toc111803452)

[8.1. 15.08.22 ЕРЗ. Эксперты: доля проектного финансирования жилищного строительства в России превысила 75% 89](#_Toc111803453)

[8.2. 16.08.22 За-Строй. «Цифровая зрелость» Кубани 94](#_Toc111803454)

[8.3. 15.08.22 НОСТРОЙ Новости. Возможно ли импортозамещение в строительстве? 96](#_Toc111803455)

[8.4. 18.08.22 За-Строй. Госпрограмма, с которой жить и работать 100](#_Toc111803456)

[8.5. 17.08.22 АНСБ. Выполнение стратегий и нацпроектов полностью зависит от квалифицированных кадров 103](#_Toc111803457)

[8.6. 18.08.22 АНСБ. Ефим Басин: Строительная отрасль нуждается в реформе системы управления 106](#_Toc111803458)

[8.7. 18.08.22 АНСБ. Строительный контроль – это кадры, оборудование и высочайший профессионализм 114](#_Toc111803459)

[8.8. 18.08.22 АНСБ. Жилищный рынок демонстрирует рост, а задумывается о падении 120](#_Toc111803460)

[8.9. 18.08.22 АНСБ. Пусть некрасивое, но свое ИЖС 124](#_Toc111803461)

[8.10. 18.08.22 АНСБ. Главное – не качественно строить, а объявить дольщиков террористами 129](#_Toc111803462)

[8.11. 18.08.22 АНСБ. Жизнь строителя? Копейка! 133](#_Toc111803463)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 15.08.22 За-Строй. Порядок наведут и с земельными участками

Утверждён перечень поручений российскому Кабмину по вопросам реализации Национальной системы пространственных данных

Президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений Правительству РФ по вопросам реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» (НСПД). Соответствующий документ размещён на сайте Главы государства.

В частности, Кабмину поручено до 1 января 2024 года обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на сокращение количества земельных участков с неопределёнными границами, а также числа фактически используемых, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) зданий, сооружений, помещений и машино-мест.

Также Владимир Владимирович поручил сократить случаи использования без законных оснований участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий и сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Кроме того, главам регионов рекомендуется обеспечить до 1 января 2027 года завершение работ по описанию местоположения границ муниципальных образований и направить сведения для внесения в ЕГРН. А ещё необходимо завершить выявление правообладателей объектов, признаваемых ранее учтёнными объектами недвижимости.

Высшие должностные лица в субъектах Федерации будут обязаны предусматривать в бюджетах на очередной финансовый год и на плановый период средства на финансирование развития НСПД. В том числе средства пойдут на проведение комплексных кадастровых и картографических работ.

До 1 января 2023 году также господин Путин поручил при участии Росреестра утвердить планы-графики проведения вышеуказанных работ и мероприятий. Полномочным представителям Президента в федеральных округах поручено обеспечить контроль за выполнением данной работы.

Единая цифровая система пространственных данных представляет собой по сути цифровую модель страны, которая обеспечивает доступ пользователей к актуальной пространственной информации. Куратором НСПД является Росреестр. Оператором системы будет выступать публично-правовая компания «Роскадастр». Основой для данной НСПД выступают две информационные системы – Единая электронная картографическая основа и Федеральный портал пространственных данных, на создание которых государство готово потратить 17,4 миллиарда рублей. Ядро национальной системы пространственных данных должно быть создано до конца года. Прежде всего, это геопортал.

Сейчас Росреестр разрабатывает 11 сервисов в четырёх пилотных регионах и подключает к этой работе ещё 16 регионов. Как заверил глава ведомства Олег Скуфинский, в 2023 году начнётся промышленная эксплуатация системы, и в 2024-ом будет обеспечена работа 20-ти субъектов Российской Федерации на этой платформе.

# 16.08.22 ЕРЗ. Президент поручил полпредам контролировать создание Национальной системы пространственных данных

Владимир Путин [утвердил](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/69149) перечень поручений по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных».

Напомним, что Постановлением Правительства РФ [№2148](http://static.government.ru/media/files/TE9zT51MVjAWMp6xLtwgCG4ipvCg3JBt.pdf) от 01.12.2021 была утверждена госпрограмма «Национальная система пространственных данных», которой предусматривается к 2030 году создать единую цифровую платформу пространственных данных и единую электронную картографическую основу, которые будут включать в себя сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и государственной кадастровой оценке.

Президент поручил Правительству РФ до 01.01.2024 обеспечить внесение в российское законодательство изменений, направленных на сокращение:

**•**количества земельных участков (ЗУ), границы которых не определены в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ, а также количества фактически используемых физическими и юридическими лицами зданий, сооружений, помещений и машино-мест, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

**•**случаев использования без законных оснований ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Для исполнения указанных поручений высшие должностные лица субъектов РФ должны:

**•**предусматривать в бюджетах субъектов РФ на очередной финансовый год и на плановый период средства на финансирование (софинансирование) мероприятий государственной программы РФ «Национальная система пространственных данных», в том числе на проведение комплексных кадастровых работ и картографических работ, а также на финансирование работ и мероприятий, установленных настоящими поручениями Правительству РФ.

**•**при участии Росреестра утвердить планы-графики проведения работ и мероприятий, установленных настоящими поручениями Правительству РФ.

Кроме того, высшим должностным лицам субъектов РФ поручено до 01.01.2027 обеспечить:

**•**завершение работ по описанию местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон (за исключением границ, совпадающих с границами между субъектами РФ, в отношении которых соответствующими субъектами РФ не принято согласованное решение об их местоположении) и направление сведений о местоположении таких границ для внесения в ЕГРН;

**•**завершение мероприятий по выявлению правообладателей объектов, признаваемых в соответствии с [218-ФЗ](http://www.kremlin.ru/acts/bank/39949) ранее учтенными объектами недвижимости.

Контролировать выполнение данных мероприятий Президент РФ поручил Полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 16.08.22 АНСБ. Минстрой России разработал требования к энергоэффективности зданий

Минстрой России обнародовал проект приказа «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений и Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Проект документа устанавливает требования к энергоэффективности строящихся зданий и существующих зданий, а также правила определения класса энергоэффективности. Приказ, в случае его утверждения, вступит в силу с 1 марта 2023 года и будет действовать пять лет.

Требования энергоэффективности обязательны для соблюдения застройщиками, собственниками зданий, строений, сооружений, а также собственниками помещений в многоквартирных домах.

При этом застройщик обеспечивает соответствие здания, строения, сооружения требованиям энергетической эффективности при их вводе в эксплуатацию. Собственники зданий, строений, сооружений, собственники помещений в многоквартирных домах обеспечивают соответствие здания, строения, сооружения требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации такого здания, строения, сооружения. При этом застройщик обеспечивает соответствие здания, строения, сооружения показателям, характеризующим удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении, сооружении в течение 5 лет с момента ввода в эксплуатацию такого здания, строения, сооружения.

Для обеспечения требований энергоэффективности предусматриваются мероприятия и поэтапное введение следующих запретов:

а) с 1 марта 2023 г. не допускается строительство новых многоквартирных домов ниже класса энергетической эффективности многоквартирного дома «Е» (пониженный);

б) с 1 сентября 2024 г. не допускается строительство новых многоквартирных 5 домов ниже класса энергетической эффективности многоквартирного дома «D» (нормальный);

в) с 1 марта 2025 г. в требованиях энергетической эффективности устанавливается базовый уровень показателя, характеризующего удельный годовой расход энергетических ресурсов на кондиционирование воздуха, для зданий административного назначения;

г) с 1 марта 2026 г. не допускается строительство новых многоквартирных домов ниже класса энергетической эффективности многоквартирного дома «С» (повышенный);

д) с 1 сентября 2027 г. в требованиях энергетической эффективности устанавливается базовый уровень показателя, характеризующего удельный годовой расход энергетических ресурсов на кондиционирование воздуха, для зданий сервисного обслуживания, зданий культурно-досуговой деятельности, складов, а также иных общественных зданий, за исключением зданий образовательных организаций, зданий медицинских организаций, домов-интернатов;

е) с 1 марта 2028 г. не допускается строительство новых многоквартирных домов ниже класса энергетической эффективности многоквартирного дома «В» (высокий).

Полный текст документа доступен по ссылке:

[/files/ck/1660651656\_1508\_Prikaz\_ob\_energoeffektivnosti.pdf](http://ancb.ru/files/ck/1660651656_1508_Prikaz_ob_energoeffektivnosti.pdf)

# 16.08.22 АНСБ. В России уточнят гарантии прав кредиторов при банкротстве застройщиков

Минстрой подготовил законопроект о гарантиях прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при передаче долгостроев Фонду развития территорий.

Как указывается в пояснительной записке к документу, опубликованному на сайте проектов нормативных актов, кредиторы, не являющиеся участниками строительства, чьи требования ‎не удовлетворены в деле о банкротстве застройщика, смогут предъявить требования ‎к Фонду развития территорий по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, при прекращении залоговых прав в связи с передачей земельного участка фонду.

"Размер таких требований определяется пропорционально размеру обеспеченных залогом обязательств в сумме выручки от реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства с учетом проектируемых законопроектом особенностей", - говорится в сопроводительных материалах.

Также законопроект, предусматривающий изменение закона о банкротстве и закона о долевом строительстве, устанавливает гарантии погашения требований кредиторов второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей, в том числе: работников застройщика по требованиям о выплате текущей заработной платы, лиц, привлекавшихся после возбуждения дела о банкротстве для подрядных работ в целях завершения строительства, лиц, оказывавших услуги, ‎без которых невозможны нормальное проведение процедур банкротства ‎и сохранность объекта незавершенного строительства.

# 15.08.22 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил, когда возможно применение договорной неустойки

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ вынесла определение [№305-ЭС19-16942 (40)](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e70caef3-c441-4536-88b2-8653654f6c60/624226c4-a50c-4a5f-8e33-5991ee1222eb/A40-69663-2017_20220721_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) от 21.07.2022, в котором указала на право применения договорной неустойки при просрочке строительства объекта.

Как следует из материалов дела, компанией (заказчиком) и обществом (подрядчиком) был заключен договор на выполнение работ по строительству воздушной линии электропередачи.

В договор было включено условие о выплате подрядчиком пеней в размере 0,4% от цены договора за каждый день просрочки.

В связи с существенным нарушением подрядчиком конечного срока строительства заказчик уведомил подрядчика об одностороннем отказе от исполнения договора подряда и заключил договор с другими подрядными организациями, которыми строительство было завершено.

Сославшись на нарушение конечного срока выполнения работ, заказчик обратился в суд с требованием к обществу о выплате договорной неустойки в сумме 1 226 769 089 руб., начисленной в соответствии с условиями договора (по ставке 0,4% в день от общей цены договора).

Суды трех инстанций признали требование о выплате неустойки обоснованным, сочтя, что договорное условие об определении неустойки за нарушение конечного срока выполнения работ исходя из общей цены договора подряда противоречит принципу юридического равенства, создает необоснованные преимущества для кредитора, которому причитается компенсация не только за неисполненные в срок работы, но и за работы, выполненные надлежащим образом.

Суды рассчитали неустойку за спорный период по ставке 0,4% за каждый день просрочки от стоимости просроченных работ, а не из цены договора. По расчету суда неустойка была снижена более чем в пять раз, до 214 848 763 руб.

Применив [ст. 333](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f9732de88783800811973b3a13ef5112de0b5321/) ГК РФ суды уменьшили сумму неустойки до 100 000 000 рублей.

ВС не согласился с данными выводами, указав, что:

• сторонами согласована ответственность подрядчика за нарушение конечного срока выполнения всех работ по договору в виде неустойки, исчисляемой исходя из цены всего договора подряда, а не цены просроченных работ. Вопреки позиции судов такое договорное условие не противоречит действующему законодательству и практике коммерческих подрядных отношений.

• начисление неустойки на общую сумму контракта без учета частичного исполнения обязательств по нему допустимо, в частности при невозможности использования и отсутствии потребительской ценности для заказчика предоставленной ему части. В настоящем деле негативные последствия, возникшие на стороне заказчика, заключались в том, что линия электропередачи с подстанциями не могла быть использована по назначению после истечения согласованного в договоре срока ее строительства. Эти негативные последствия не зависели от того, какие промежуточные обязательства подрядчик выполнил в срок. Поэтому установление договорной неустойки за нарушение конечного срока строительства от общей цены договора подряда (почти 1,3 млрд руб.) являлось допустимым.

ВС указал, что судами допущены и иные существенные нарушения норм права.

Учитывая изложенное, ВС отменил решения нижестоящих судов и направил спор на новое рассмотрение.

# 16.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Подписанные акты приёмки работ – не окончательный аргумент в споре подрядчика и заказчика! Так считает Верховный Суд

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации вынесла определение по делу № А40-133808/2020. В зале суда встретились ГБУ «Мосремонт» и АО «Москапстройинжиниринг». Заказчик пытался взыскать с подрядчика неосновательное обогащение в размере 32,29 миллиона рублей, возникшее в связи с оплатой фактически невыполненных работ по двум контрактам от 10 июня и от 10 июля 2018-го, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 816-ти тысяч рублей.

Суды предыдущих инстанций – а именно, Арбитражный суд Москвы, Девятый арбитражный апелляционный суда и Арбитражный суд Московского округа встали на сторону подрядчика. Однако Верховный Суд поправил своих коллег, отменив их решения и направив дело на повторное рассмотрение. Подробности читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

Как следует из материалов дела, подрядчик выполнил для заказчика работы по благоустройству территории парка города Москвы. В итоге все работы были успешно приняты без замечаний, о чём составлены и подписаны акты. Однако затем департамент капитального ремонта города Москвы провёл в отношении ГБУ «Мосремонт» проверку законности расходования бюджетных средств по соответствующим контрактам.

С точки зрения проверяющих, результаты были не столь замечательны. В частности, департамент выявил факты невыполнения предусмотренных контрактами объёмов работ, в том числе по монтажу алюминиевых витражей павильонов «Батутный», «Коворкинг», по монтажу навесной трёхслойной теплоизоляционной панели павильона «Кафе», по установке металлических стоек и оцинкованной сетки для спортивных ограждений и указал на ряд других конструктивных элементов, которые были установлены только на бумаге, но на месте отсутствовали.

Названные объёмы работ были приняты и оплачены ГБУ «Мосремонт», на основании чего департамент пришёл к выводу о неправомерном расходовании бюджетных средств на общую сумму 32,29 миллиона рублей и нарушении со стороны учреждения статьи 78 Бюджетного кодекса РФ, статьи 309, пункта 1 статьи 720 Гражданского кодекса РФ.

ГБУ «Мосремонт» обратилось к АО «Москапстройинжиниринг» с претензией о возврате излишне уплаченных денежных средств, которые те возвращать, разумеется, отказались, ссылаясь на подписанные акты работ. Спор переместился в судебные инстанции.

Арбитраж отказал заказчику в удовлетворении иска, сочтя, что взыскиваемые ГБУ «Мосремонт» денежные средства не отвечают признакам неосновательного обогащения, обозначенным в статье 1102 ГК РФ.

При этом суды отклонили доводы учреждения о том, что иск заявлен относительно невыполненных объёмов работ, которые были выявлены уполномоченным контрольным органом; что, получив оплату за невыполненные работы, общество неосновательно обогатилось и в соответствии с условиями контракта обязано возвратить излишне уплаченные денежные средства.

Что касается акта плановой проверки от 5 сентября 2016 года, на который ссылался истец, то суды сочли, что он не может служить основанием для взыскания с общества заявленной суммы, так как проверка проведена спустя значительное время после выполнения работ, отмеченные в акте проверки недостатки имеют явный характер и могли быть обнаружены учреждением при приёмке результатов работ, поэтому по правилам статьи 720 ГК РФ учреждение не вправе ссылаться на эти недостатки и требовать возврата части выплаченных денежных средств.

Ту же позицию заняли суды апелляционной и кассационной инстанций. Однако в Верховном Суде к вопросу подошли иначе. Причём, руководствовались при этом прозрачной и вполне логичной аргументацией. А именно, была упомянута диспозиция пункта 3 статьи 720 ГК РФ, которая предусматривает, что заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе её приёмки (явные недостатки).

Данное положение было применено судами в качестве правового основания для отказа в удовлетворении исковых требований. Вместе с тем, пункт 3 статьи 720 ГК РФ содержит условие применения этой нормы – «если иное не предусмотрено договором подряда».

Согласно пунктам 5.1.6 контрактов, с учётом которых истцом предъявлены требования, заказчик вправе ссылаться на недостатки работ (также выявленные после окончания срока действия контракта), в том числе в части объёма и стоимости этих работ, по результатам проведённых уполномоченными контрольными органами проверок использования средств бюджета города Москвы.

Таким образом, по мнению Верховного Суда РФ, наличие соответствующих условий в контракте может дать заказчику основания пересматривать результаты работ даже после подписания актов приёмки работ. Теперь дело будет повторно рассматриваться в Арбитражном суде города Москвы.

[Определение Верховного Суда РФ по делу № А40-133808/2020](http://zanostroy.ru/uploads/ckeditor/files/%D0%9E%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%92%D0%A1%20%D0%A0%D0%A4%281%29.pdf)

# 16.08.22 ЗаНоСтрой. Иски ФКРов к членам СРО по взысканию неустоек необходимо отслеживать и саморегуляторам, самим выступая третьими лицами в судебных спорах

Прецедентное решение суда открывает дорогу Фондам капитального ремонта по многим делам о взыскании по статье 60.1 Градостроительного кодекса РФ. Однако, есть мнение, что существуют и другие варианты, более лояльные для саморегулируемых организаций в противостоянии с ФКРами. С подробностями – наш добровольный эксперт из Салехарда.

В частности, в рамках реализации краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, в 2017-м и 2018-м годах по результатам электронных аукционов с ООО «СтройАльп» были заключены договоры. Но затем последовало нарушение подрядчиком сроков выполнения работ и принятых обязательств, что в последствии повлекло одностороннее расторжение договоров.

Подрядчик фактически не выполнил работы, за которые воспользовался излишне полученными средствами Фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе, что, говоря официально, повлекло излишнее расходование средств собственников МКД, а также злоупотребление положением при выполнении обязательств по договорам. А именно действиями подрядчика допущено злоупотребление правом, повлекшее нарушение права другого лица, неосновательное обогащение и неэффективное использование средств регионального оператора, а также получение материальной выгоды, выразившаяся в пользовании чужими денежными средствами.

За указанные нарушения условиями договоров была предусмотрена ответственность в виде неустойки (пени, штрафа). Добровольно требования о возврате неотработанного аванса и об оплате неустойки ООО «СтройАльп» не удовлетворило, что послужило основанием для обращения ФКР с исковыми требованиями в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

Истцом были направлены обращения в судебные органы, по результатам которых в пользу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе вынесены судебные акты:

по делу № А81-8487/2018 о взыскании штрафа и аванса в размере 1.476.148 рублей 96 копеек;

по делу № А81-8493/2018 о взыскании штрафа и аванса в сумме 739.761 рубль 87 копеек;

по делу № А81-8479/2018 о взыскании штрафа 283.475 рублей 59 копеек;

по делу № А81-8489/2018 о взыскании штрафа 474.315 рублей 58 копеек;

по делу № А81-10955/2018 о взыскании неустойки (пени) в сумме 26.834 рубля 29 копеек;

по делу № А81-1161/2019 о взыскании неустойки в сумме 87.878 рублей 87 копеек;

по делу № А81-1278/2019 о взыскании неустойки в размере 5.874 рубля 91 копейка;

по делу № А81-8522/2019 о взыскании неустойки в сумме 126 рублей 97 копеек;

по делу № А81-8519/2019 о взыскании неустойки в сумме 10.142 рубля 30 копеек;

по делу № А81-8518/2019 о взыскании неустойки в сумме 8.407 рублей 8 копеек;

по делу № А81-3451/2019 о взыскании неустойки в сумме 363.451 рубль 80 копеек;

по делу № А81-3441/2019 о взыскании неустойки в сумме 112.586 рублей 43 копейки.

Вследствие неисполнения и ненадлежащего исполнения ООО «СтройАльп» обязательств по договорам на основании принятых судебных актов у подрядчика образовалась задолженность перед истцом в общей сумме 3.589.004 рубля 65 копеек, в том числе сумма неотработанного аванса 1.500.000 рублей, сумма неустойки и штрафа 2.089.004 рубля 65 копеек.

Между прочим, более года назад, а именно 24 марта 2021-го была прекращена деятельность юридического лица ООО «СтройАльп». В соответствии с реестром членов Саморегулируемой организации Союз «Строители Ямало-Ненецкого автономного округа» (СРО Союз «Строители ЯНАО», СРО-С-073-20112009), ООО «СтройАльп» на момент заключения договоров являлось членом СРО.

В адрес Союза «Строители ЯНАО» региональным Фондом капремонта 25 октября прошлого года была направлена досудебная претензия для добровольного возмещения 3.589.004 рубля 65 копеек. Ответом на претензию СРО указала, что выплаты производятся на основании решения суда.

При указанных обстоятельствах Фонд капитального ремонта ЯНАО обратился в арбитражный суд с иском к СРО. Союз «Строители ЯНАО» в возражениях на иск указал, что ни в одном из судебных процессов саморегулируемая организация не была привлечена в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика. А также то, что ФКР не воспользовался всеми способами на взыскание возникшей задолженности, предусмотренными Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26 октября 2002 года, статьёй 64.2 Гражданского кодекса РФ, а также привлечением к субсидиарной ответственности контролирующего должника лица. СРО указала, что не доказан размер взысканных с ООО «СтройАльп» денежных средств по всем исполнительным листам через Управление ФССП России по ЯНАО. Просила снизить размер ответственности (неустойки) в порядке статьи 333 ГК РФ в 4,5 раза, указав на недобросовестность ФКР ЯНАО.

Фонд капремонта, в свою очередь, указал, что СРО не представила в материалы дела доказательств воздействия на ООО «СтройАльп» в целях соблюдения им установленных обязательств по договорам (однако какой интересный момент!). И считает, что ответственность СРО возникает в силу закона.

Арбитражный суд ЯНАО, принимая решение об удовлетворении исковых требований ФКР в полном объёме в деле № А81-10201/2021, мотивировал его следующим.

Статья 399 ГК РФ не связывает возможность предъявления требования к субсидиарному должнику с установлением недостаточности денежных средств или имущества у основного должника или с невозможностью взыскания задолженности с основного должника.

Предъявленное требование не превышает лимит ответственности СРО, то есть 1/4 компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Непривлечение саморегулируемой организации к спорам по взысканию неустойки с подрядчика не препятствует взысканию со СРО в рамках настоящего спора денежных средств, невыплаченных ООО «СтройАльп» в результате рассмотренных Арбитражным судом ЯНАО дел, в порядке статей 60 и 60.1 Градостроительного кодекса РФ.

Снижение неустойки в порядке статьи 333 ГК РФ невозможно, поскольку указанный размер неустойки установлен решения суда, вступившими в законную силу.

Доводы о недобросовестности ФКР ЯНАО не подтверждены соответствующими доказательствами.

Собственно, это решение довольно прецедентное и открывает дорогу Фондам капремонта по многим делам о взыскании по статье 60.1 ГрК РФ.

Неясно только одно: если по решениям по 60 статье ГрК РФ давно стало понятно, что привлечение СРО при рассмотрении исков по возмещению ущербов является просто необходимостью, то что получается – иски ФКРов к членам СРО по взысканию неустоек также необходимо отслеживать и саморегуляторам, самим выступая третьими лицами в таких судебных спорах?!

Какие доказательства саморегулируемая организация должна представить в суд в части воздействия на своего члена в целях соблюдения им установленных обязательств по договорам, при условии того, что пределы контрольных и дисциплинарных функций СРО определены законодательно, а также функции строительного контроля возложены на ФКРы?

Ответы на эти вопросы пока не найдены…

# 16.08.22 НОПРИЗ Новости. О проекте требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений и Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает [ознакомиться с поступившим из ФАУ «ФЦС» проектом приказа Минстроя России](https://nopriz.ru/upload/iblock/138/ff6x59c1wnjqv5rnwdz3ch2ekj93enbh/1_667869.pdf) «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений и Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Проектом приказа предлагается утвердить новые требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений к проектируемым, строящимся, реконструируемым, проходящим капитальный ремонт и эксплуатируемым отапливаемым зданиям, строениям, сооружениям, оборудованным теплопотребляющими установками, электроприемниками, водоразборными устройствами и (или) устройствами для использования природного газа, с целью обеспечения потребителей энергетическими ресурсами и коммунальными услугами, а также правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, устанавливающие требования к определению класса энергетической эффективности для вновь построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт, эксплуатируемых, многоквартирных домов.

В составе проекта Требований энергетической эффективности определены:

– показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении, сооружении;

– требования к архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений;

– требования к отдельным элементам, конструкциям зданий, строений, сооружений и к их свойствам, к используемым в зданиях, строениях, сооружениях устройствам и технологиям, а также требования к включаемым в проектную документацию и применяемым при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений технологиям и материалам, позволяющим исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, так и в процессе их эксплуатации.

Согласно комментариям ФАУ «ФЦС», проект приказа подготовлен с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 20.05.2022 г. № 914 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815», предусматривающий отмену частей национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Помимо этого, проектом приказа в связи с установлением новых Требований энергетической эффективности и Правил определения класса энергетической эффективности признаются утратившими силу приказы Минстроя России от 17.11.2017 г. № 1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» и от 06.06.2016 г. № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Замечания и предложения к проекту приказа предлагается до 18 августа 2022 года направлять в ФАУ «ФЦС» на электронный адрес [info@faufcc.ru](mailto:info@faufcc.ru) и в НОПРИЗ на [regulation@nopriz.ru](mailto:regulation@nopriz.ru)

# 17.08.22 ЕРЗ. Росреестр: при отсутствии сведений об установлении ВРИ объекта капстроительства нет основания для внесения таких сведений в ЕГРН

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо Росреестра от 03.08.2022 [№16-6689-ТГ/22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_424445/), в котором изложена позиция по вопросу внесения в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства, об изменении и исключении сведений о его наименовании.

Росреестр считает, что исходя из положений [ч. 19 ст. 70 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/), в отношении здания, сооружения или помещения содержащиеся в ЕГРН сведения о наименовании объекта недвижимости могут быть исключены из ЕГРН при наличии сведений о виде его разрешенного использования (ВРИ).

Как указано в письме, при отсутствии сведений об установлении ВРИ в отношении объектов капитального строительства (ОКС) в градостроительном регламенте основания для внесения таких сведений в ЕГРН отсутствуют.

При этом выбираемый заявителем ВРИ ОКС (если сведения о ВРИ содержатся в градостроительном регламенте) должен соответствовать виду разрешенного использования объекту капитального строительства, который был создан и в отношении него выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В том случае, если внесение сведений о ВРИ свидетельствует о создании нового или иного объекта в отличие от того, сведения о котором внесены в ЕГРН, то, по мнению Росреестра, здесь усматривается необходимость представления заявления о государственном кадастровом учете не только в связи с внесением (изменением) ВРИ, но и в связи с изменением иных характеристик объекта недвижимости с представлением документов, установленных действующим законодательством (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по результатам реконструкции, а при необходимости — об изменении ВРИ земельного участка).

Кроме того, Росреестр отмечает, что сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса, при наличии такого наименования, относятся к дополнительным сведениям ЕГРН об объекте недвижимости.

Например, если здание не является объектом культурного наследия и нет несоответствия сведений ЕГРН о его наименовании сведениям, содержащимися в разрешении на ввод такого здания, то в соответствии с [ч. 18 ст. 70 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/) основания для изменения наименования отсутствуют.

Внесение в ЕГРН сведений о наименовании объекта недвижимости осуществляется на основании заявления лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения (его законным представителем), и соответствующих документов, перечисленных в [ч. 18 ст. 70 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/) (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в котором сведения о наименовании здания не соответствуют сведениям ЕГРН). В отсутствие таких документов изменение наименования на основании указанной нормы не представляется возможным.

# 17.08.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России уверены, что компенсация удорожания цен на строительные ресурсы позволила продолжить возведение социальных объектов по всей стране

Наши коллеги из пресс-службы Минстроя России напомнили, что в августе 2021 года Правительством РФ был запущен механизм изменения цен государственных контрактов в сфере строительства по причине существенного роста цен на строительные ресурсы. Цель принятой меры поддержки стройкомплекса – это обеспечение бесперебойного возведения важных социальных и инфраструктурных объектов.

«За год функционирования инструмент доказал свою эффективность и позволил без сбоев продолжить строительство множества важных объектов по всей стране. На основе обратной связи от заказчиков и застройщиков его действие было продлено в 2022 году, а недавно принято решение о снятии предела удорожания госконтрактов. Кроме того, аналогичный механизм был запущен и в дорожном строительстве. На текущий момент министерство совместно с другими органами власти прорабатывает принятие акта, который закрепит эту меру поддержки как постоянную», – отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко.

В августе 2022 года Правительством России было принято постановление № 1344, которое корректирует положения ряда нормативных правовых актов, регламентирующих изменение цен государственных контрактов из-за существенного увеличения стоимости строительных ресурсов. Документом установлена возможность изменять (увеличивать) цену контракта в связи с ростом цен на строительные ресурсы на сумму, подтверждённую государственной экспертизой, без ограничения в 30%, но в пределах установленных лимитов бюджетных средств.

Для обеспечения функционирования механизма в 2021 году были приняты распоряжения Правительства России № 3595-р и № 3520-р, по которым на реализацию мероприятий в рамках госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также на строительство и реконструкцию Национального медицинского исследовательского центра детской гематологии, онкологии и иммунологии имени Дмитрия Рогачёва было направлено 1,4 миллиарда рублей. Все выделенные средства в полном объёме были доведены Минстроем России до субъектов нашей страны и Минздравом России до Центра имени Дмитрия Рогачёва.

В 2022 году действие механизма изменения цены госконтрактов было значительно расширено и утверждено распоряжение № 292-р. Документ предусматривает выделение в 2022 году 71,5 миллиарда рублей из резервного фонда Правительства РФ для реализации 167-ми федеральных объектов и софинансирование строительства объектов региональной и муниципальной собственности в 79-ти регионах. В большинстве случаев речь идёт о возведении зданий школ, детских садов, учреждений здравоохранения, образования, культуры, а также сооружений транспортной и экономической инфраструктуры.

Для эффективного и стопроцентного освоения средств, выделяемых в рамках работы механизма, Минстрой России проводит еженедельные совещания с представителями главных распорядителей бюджетных средств, федеральных органов исполнительной власти и регионов. Министерством осуществляется регулярный мониторинг, позволяющий актуализировать информацию о динамике роста или уменьшения потребностей главных распорядителей в поддержке в связи с изменением цен на строительные ресурсы.

«На основании полученных сведений и предложений ГРБС Минстроем России проведена работа по внесению изменений в распоряжение 292-р и актуализации перечня объектов. Ведомством подготовлен проект распоряжения Правительства России. Он предусматривает перераспределение бюджетных ассигнований между объектами и мероприятиями, исходя из результатов полученных экспертиз. В данном проекте были учтены как новые объекты, по которым вышли повторные заключения государственной экспертизы по проверке достоверности сметной стоимости и подтверждены расчеты, так и были откорректированы ранее включенные в распоряжение 292-р объекты, по которым изменился объем удорожания», – подчеркнул заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Проект нового распоряжения находится в процессе согласования в Минфине России и Минэкономразвития России.

# 17.08.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Россиянам разъяснили порядок отключения света и воды за долги

Отключить воду, свет, канализацию или газ в квартире россиянам могут при задолженности по оплате соответствующих жилищно-коммунальных услуг более, чем за два месяца. Порядок прекращения подачи ресурсов разъяснили в Мосжилинспекции, пишет РИА Новости.

«Плату считают, исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) приборов учёта и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги. При этом между должником и исполнителем нет соглашения о погашении долга (или же есть, но должник его не исполняет)», – пояснили в ведомстве.

В Мосжилинспекции уточнили, что сначала владельца жилья предупреждают, что в случае непогашения задолженности в течение 20-ти дней предоставление коммунальной услуги будет ограничено или полностью приостановлено. Сразу прекратить подачу ресурсов могут при отсутствии технической возможности для ограничения.

При этом, если потребитель не гасит долг по истечении 10-ти дней со дня введения ограничения на подачу коммунальной услуги, исполнитель приостанавливает её предоставление – в многоквартирных домах оставляют только отопление и холодное водоснабжение.

Возобновить подачу воды, света или газа коммунальщики смогут в течение двух календарных дней с даты полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановки и повторного подключения коммунальной услуги или заключения соглашения о порядке погашения долга.

Расходы исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику подлежат возмещению за счёт потребителя в размере, не превышающем 3 тысячи рублей, отметили в Мосжилинспекции.

Ранее россиянам напомнили о штрафах за хранение законсервированных продуктов в подвалах жилых многоэтажных зданий. Оставлять заготовки на зиму разрешено только в специальных кладовых, принадлежащих жильцам. Остальные подвальные помещения относятся к местам общественного пользования – в них запрещено хранить личные вещи. В случае нарушения владелец консервов рискует получить штраф от 5-ти тысяч рублей до 15-ти тысяч.

# 18.08.22 ЕРЗ. ФРТ не обязан исполнять обязательства застройщиков-банкротов в отношении лиц, требующих предоставить нежилые коммерческие помещения

На одном из порталов правовой информации опубликовано [письмо](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_424398/?ysclid=l6xowwzxfn486611541) Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» №08-11379-АЗ от 28.04.2022 «О передаче нежилых помещений».

В письме Фонд указывает, что с 25.12.2018 вступили в силу изменения, дополнившие [ст. 201.1 127-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/b01540591861a3012d19e2b5c529ee8881432e03/?ysclid=l6xpj4rour180381486) п. 3.1, согласно которому участник долевого строительства вправе предъявить конкурсному управляющему требование о передаче машино-места и нежилого помещения площадью не более 7 кв. м.

Вместе с тем из положений [218-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201707300061?ysclid=l6xpo56uku504980242) следует, что под участником строительства понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с 217-ФЗ.

По мнению Фонда, для целей квалификации требования о передаче нежилого помещения, содержащегося в п. 3.1 ч. 1 ст. 201.1 127-ФЗ, имеет значение площадь нежилого помещения, а также предъявление требования участником долевого строительства — физическим лицом.

Исходя из этого Фонд делает вывод, что требование о передаче в натуральной форме нежилого помещения вправе заявлять только участники строительства — физические лица в отношении нежилых помещений площадью не более 7 кв. м. К правоотношениям, связанным с нежилыми помещениями площадью более указанной, применяются общие нормы 127-ФЗ о признании денежного требования обоснованным и о включении его в реестр требований кредиторов должника.

Фонд не наделен полномочиями по ведению реестра требований кредиторов, изменению очередности удовлетворения этих требований, выбору реестродержателей. Указанные решения принимаются конкурсным управляющим в соответствии с положениями 127-ФЗ.

Кроме того, Фонд сообщает, что он обладает правом (в том числе в случаях, когда он не является кредитором застройщика) обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом. Фонд наделен специальной правоспособностью инициировать процедуру несостоятельности застройщика.

Урегулирование обязательств застройщиков-банкротов перед участниками долевого строительства осуществляется посредством замещения застройщика-банкрота Фондом и передачи последнему имущества и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан, с целью удовлетворения требований граждан о передаче им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений некоммерческого назначения.

Фонд обращает внимание на то, что закон не обязывает его и региональные фонды исполнять обязательства застройщиков-банкротов в отношении лиц, имеющих требования по предоставлению нежилых помещений коммерческого характера.

# 19.08.22 ЕРЗ. Отменены методические рекомендации по разработке сметных норм

Минстрой России опубликовал приказ [№671/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/de4/prikaz-671pr.pdf) от 12.08.2022 «О признании утратившим силу приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 сентября 2019 г. №509/пр и №511/пр».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/utverzhdena-metodika-razrabotki-smetnykh-normativov), что 18.07.2022 Минстроем России был опубликован приказ [№577/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/224242/), которым утверждена Методика разработки сметных нормативов.

Документ устанавливает методы разработки сметных норм на строительные, ремонтно-строительные работы, ремонтно-реставрационные работы, монтаж и капитальный ремонт оборудования, а также пусконаладочные работы (сметные нормы) и рекомендуется к применению всеми организациями, осуществляющими разработку сметных норм.

В связи с изданием приказа №577/пр, Минстрой России признает утратившими силу:

• Методические рекомендации по разработке сметных норм на строительные, специальные строительные и ремонтно-строительные работы, утвержденные приказом Минстроя России от 04.09.2019 [№509/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/19116/);

• Методические рекомендации по разработке государственных элементных сметных норм на монтаж оборудования и пусконаладочные работы, утвержденные приказом Минстроя России от 04.09.2019 [№511/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/19117/).

# 18.08.22 За-Строй. В защиту собственников МКД

Минстрой предлагает зачесть излишне уплаченные взносы на капитальный ремонт, включая начисленные ранее пени, при будущей оплате

Министерство строительства и ЖКХ РФ разработало законопроект, который уточняет момент возникновения обязанности по оплате капремонта при поэтапном строительстве многоквартирного дома. Документ опубликован на [портале проектов нормативных правовых актов](https://regulation.gov.ru/projects#npa=130621).

В пояснительной записке указано, что законопроект позволит защитить собственников многоквартирных домов, ввод в эксплуатацию которых осуществляются отдельными этапами, от излишне уплаченных взносов на капитальный ремонт.

Поводом подготовки законопроекта стало решение Конституционного Суда РФ, вынесенное в июле 2022 года. Суд постановил, что одна из статей Жилищного кодекса РФ порождает неопределённость по поводу того, когда должна наступить обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников, секция которых была введена в эксплуатацию уже после включения всего дома в программу капремонта.

В связи с этим Минстрой России предложил внести изменения в ЖК РФ. Законопроект предусматривает актуализацию региональной программы капитального ремонта с даты ввода в эксплуатацию последнего этапа строительства многоквартирного дома и уточняет момент возникновения обязанности по уплате капремонта при поэтапном вводе. Кроме того, законопроект предлагает зачесть излишне уплаченные взносы на капитальный ремонт, включая начисленные ранее пени, при будущей оплате.

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

# 16.08.22 АНСБ. Мишустин назвал производство стройматериалов основой развития экономики

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин заявил о важности производства строительных материалов для развития экономики страны.

"Строительный материал сегодня — это основа развития экономики. Потому что те программы, которые мы развиваем, в том числе жилищного строительства, они очень важны", — сказал Мишустин в ходе посещения кирпичного завода "Мир" в Чите во вторник.

Осматривая предприятие, он отметил, что его продукция очень важна.

В свою очередь губернатор Забайкалья Александр Осипов рассказал о планах краевых властей открыть в регионе три новых индустриальных парка.

"Два из них — по строительным материалам", — уточнил он.

При этом глава правительства РФ заметил, что локализация производства позволит развиваться во время санкций.

"Любая локализация даст нам возможность во время тех же санкций постоянно работать и развиваться", — сказал Мишустин.

# 16.08.22 РИА Новости. Мишустин о территориальном планировании в ДФО: важно слушать население

Премьер-министр России Михаил Мишустин призвал учитывать мнение жителей при территориальном планировании на Дальнем Востоке.

Так он прокомментировал представленную ему на презентации в [Чите](https://realty.ria.ru/location_CHita/) программу "Дальневосточный квартал", которая предполагает реализацию проектов комплексной жилой застройки на территориях опережающего развития. Она направлена на обеспечение спроса и снижение стоимости 1 квадратного метра на первичном рынке жилья на [Дальнем Востоке](https://realty.ria.ru/location_Far_East/).

"Сегодня мы увидели "Дальневосточный квартал". Я еще раз скажу, что очень важно при территориальном планировании слушать население, делать качественные строения, включая инфраструктуру, садики, дама, школы, дороги. Все это дает возможность развития и привлечения инвесторов", - сказал Мишустин.

Он отметил, что "именно инвесторы создают те самые рабочие места и условия, которые дают возможность людям жить комфортно, ведь новые школы, новые образовательные институты - все это следствие крупных инвестиций".

Премьер напомнил, что президент [РФ](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) определил Дальний Восток как территорию, где необходимо "практически по всем пунктам развития, по всем параметрам достижения национальных целей развития быть впереди".

"И это очень непросто. И все инструменты, которые сегодня есть, как раз активно применяются здесь через различные формы - это и льготное кредитование, и дальневосточная ипотека", - добавил председатель правительства.

# 17.08.22 АНСБ. В РФ выделят 100 млрд руб. на строительство и реконструкцию соцобъектов и дорог

Правительство РФ планирует выделить около 100 млрд рублей на строительство и капремонт ряда соцучреждений и дорог, сообщил в среду премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"Сегодня мы также рассмотрим вопрос о выделении дополнительно около 100 млрд рублей на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт целого ряда важных объектов. (…) Все эти ресурсы необходимы, чтобы в срок завершить запланированные работы", — сказал Мишустин на заседании правительства.

Он добавил, что такое поручение дал президент РФ Владимир Путин на заседании президиума Государственного совета.

По словам Мишустина, финансирование позволит реализовать по всей России дорожные и инфраструктурные проекты, построить медицинские, культурные и образовательные учреждения.

# 18.08.22 ЗаНоСтрой. Марат Хуснуллин: В 77-ми регионах увеличились объёмы строительстве жилья по сравнению с прошлым годом

Прирост многоквартирного жилищного строительства отмечается в 77-ми регионах страны. Всего с января по август 2022 года в России ввели 60,6 миллиона квадратных метров жилья, что превышает показатели прошлого года на 38,1%.

Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил: «Динамично идёт строительство жилья, и первое полугодие закрываем с хорошим результатом. На первое августа ввели 22,5 миллиона квадратных метров только многоквартирного жилья. Это на 15,7 процента больше, чем за аналогичный период в прошлом году. Причем у нас 77 регионов прибавили в строительстве в сравнении с прошлым годом. То есть, у нас прирост по стране равномерный».

Наибольший прирост многоквартирного жилья зафиксирован в Московской области, Краснодарском крае, Москве, Ленинградской области и Санкт-Петербурге.

# 18.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: на инфраструктуру ЖКХ мы выделяем ещё порядка 16 млрд рублей десяти регионам

Марат Хуснуллин провёл заседание президиума Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации.

Открывая заседание, вице-премьер поблагодарил губернаторов за хорошие результаты реализации нацпроекта «Жильё и городская среда». Он отметил, что, по данным Росстата, показатель ввода жилья за семь месяцев этого года составил 60,6 млн кв. м, что на 38% больше показателя аналогичного периода прошлого года.

«В этом году ввод жилья должен быть не ниже, чем в прошлом. Также показатели 2023 и 2024 годов не должны снижаться», – сказал он. Переходя к основной теме заседания штаба – вопросам дорожной деятельности, – Марат Хуснуллин напомнил, что для успешной реализации утверждённого Президентом перечня поручений по дорожной пятилетке регионам необходимо до 1 сентября подготовить пятилетние планы дорожной деятельности на период 2023–2027 годов.

Он подчеркнул, что при реализации нацпроекта субъекты должны выполнить все взятые обязательства качественно и в срок. Также Марат Хуснуллин обратил особое внимание глав субъектов на необходимость в преддверии начала учебного года провести комплекс мероприятий по обеспечению безопасности детей на дорогах. «Для профилактики детского дорожно-транспортного травматизма необходимо организовать совместно с территориальными органами МВД России дополнительное информирование населения в средствах массовой информации и проведение разъяснительных бесед на местах, в школах», – сказал вице-премьер.

На заседании штаба правкомиссия рассмотрела и одобрила ряд региональных заявок на выделение льготного финансирования для развития инфраструктуры в рамках программы «Инфраструктурное меню». Так, была одобрена заявка Воронежской области на выдачу средств по инфраструктурным облигациям на сумму 1,29 млрд рублей. Деньги пойдут на строительство инженерной инфраструктуры в новом районе г. Воронежа жилой площадью 526 тыс. кв. м.

Помимо этого, из Фонда ЖКХ на строительство, реконструкцию и модернизацию инфраструктуры десяти регионам будет предоставлено заёмное финансирование в размере 15,8 млрд рублей. Проектами решаются задачи повышения надёжности функционирования систем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, а также обеспечения возможности подключения к сетям новых абонентов жилищного фонда.

Таким образом, регионам одобрено выделение следующих заёмных средств: Курской области – 177,61 млн рублей на реконструкцию сети канализации при комплексном развитии территорий жилых микрорайонов в г. Курске с численностью населения более 450 тысяч человек; Тюменской области – 333,40 млн рублей для обеспечения водоотведением более 101 тысячи потребителей г. Тобольска; Челябинской области – 168,43 млн рублей для реконструкции системы теплоснабжения Кыштымского городского округа для населения численностью около 38 тысяч человек; Алтайскому краю – 333,60 млн рублей на модернизацию и реконструкцию объектов водоснабжения и водоотведения в г. Барнауле для 350 тысяч человек, что составляет более половины городского населения. Кемеровской области одобрено финансирование в размере 255,05 млн рублей для реконструкции тепловых сетей в г. Кемерове, что улучшит качество услуг для 122 тысяч человек, или 22% населения города. Республике Карелия утверждена заявка на финансирование 204 млн рублей, которые будут направлены на капитальный ремонт тепловых сетей высокой степени износа г. Суоярви. Московская область получит заёмные средства в размере 213,04 млн рублей для реконструкции котельной на территории городского округа Долгопрудный, что позволит подключить к новым сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения жилые дома и объекты социальной инфраструктуры. В Калининградской области с использованием займа в размере 463,08 млн рублей будет реконструирована центральная система водоснабжения и водоотведения в г. Калининграде для 313 тысяч человек, что составляет 63% городского населения. Республике Башкортостан будет выделен заём в размере 390,35 млн рублей для реконструкции котельных в сёлах Гафурийского района, а также для капитального ремонта объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в г. Уфе, что улучшит качество услуг почти для всего городского населения города. Краснодарскому краю на строительство главного канализационного коллектора одобрен заём в размере 13,25 млрд рублей.

По результатам реализации проекта к сетям будут подключены новые абоненты жилищного фонда и улучшено качество услуг для 1,2 миллиона человек. «На инфраструктуру ЖКХ мы выделяем ещё порядка 16 млрд рублей. Всего в рамках “меню” мы одобрили 171 проект строительства в сфере ЖКХ на сумму около 102 млрд рублей, которые будут предоставлены Фондом ЖКХ. Модернизация существующих систем и сетей ЖКХ – вопрос давно назревший, и сегодня мы активно работаем над этим для повышения качества предоставляемых населению услуг и снижения потерь в сетях.

Также важно, чтобы новые дома подключались к современным и качественным инженерным сетям», – подвёл итог заседания Марат Хуснуллин.

С обратной связью из регионов выступили врио главы Республики Марий Эл Юрий Зайцев, глава Республики Саха (Якутия) Айсен Николаев, губернатор Амурской области Василий Орлов и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко. Главы субъектов доложили о ходе реализации нацпроектов.

# 18.08.22 СГ. Михаил Мишустин: первый «зеленый» ГОСТ в строительстве будет утвержден осенью этого года

Первый добровольный «зеленый» ГОСТ для многоквартирных домов (МКД) уже разработан, сообщил премьер-министр Михаил Мишустин, выступая в четверг в Тамбове на пленарной сессии всероссийских форумов «Развитие малых городов и исторических поселений» и «Среда для жизни: твой дом».

«Он будет утвержден осенью этого года и станет определять уровень экологической безопасности строящегося здания и то, насколько комфортна для жизни эта среда», - сказал он.

Михаил Мишустин сообщил также, что такой же стандарт готовится и для индивидуальной застройки.

Ранее [«Стройгазета» сообщала](https://stroygaz.ru/publication/dwelling/eko-gost-dlya-mkd-vse-novostroyki-v-strane-mogut-stat-zelenymi/), что подготовка документа велась в соответствии с целями Стратегии социально-экономического развития РФ, предусматривающей снижение выброса парниковых газов и вредных веществ в процессе экономической деятельности.

# 19.08.22 За-Строй. Свой дом – главная тема

Премьер-министр пообещал, что российские власти будут поддерживать высокой темп ввода жилья в стране

Выступая вчера на форуме «Среда для жизни» в Тамбове, председатель Правительства РФ Михаил Мишустин отметил, что за последние несколько лет в строительной отрасли сформирован хороший задел для успешного выполнения задачи повышения доступности жилья:

Темп ввода домов набран очень высокий, и он будет поддерживаться, чтобы за восемь лет нарастить этот объём до 120-ти миллионов квадратных метров в год и чтобы не менее пяти миллионов семей ежегодно улучшали свои жилищные условия.

Господин Мишустин отметил, что тема «Свой дом» является основной на форуме в этом году.

Великий русский писатель Лев Толстой говорил: «Счастлив тот, кто счастлив в своём доме». И действительно, понятие «дом», даже если речь идёт о небольшой квартире, – это намного больше, чем просто материальное благо или актив. Это атмосфера, чувство уверенности и безопасности. Именно поэтому человек всегда стремится приобрести своё жильё.

Михаил Владимирович указал на то, что больше половины россиян хотели бы улучшить жилищные условия и переехать в новую, более просторную квартиру в районе с развитой инфраструктурой или построить дом в тихом месте, поближе к природе:

Государство должно сделать всё для того, чтобы у людей были такие возможности и главное здесь – повысить доступность жилья.

# 19.08.22 Кабмин поддержал проект о единой цифровой платформе в сфере строительства

ЕР: кабмин поддержал проект о создании единой цифровой платформы в сфере строительства

Правительство РФ поддержало инициативу о создании единой цифровой платформы в сфере строительства, которая предполагает открытый доступ к информации об участках для ИЖС, подключении их к инженерным сетям, сообщается в Telegram-канале "Единой России".

"Правительство поддержало инициативу "[Единой России](https://realty.ria.ru/organization_Edinaja_Rossija/)" о создании единой цифровой платформы в сфере строительства", — говорится в сообщении.

Инициатива ещё не внесена в [Госдуму](https://realty.ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/).

Член комитета ГД по строительству и ЖКХ [Александр Якубовский](https://realty.ria.ru/person_Aleksandr_JAkubovskijj/) отметил, что предлагаемые новеллы касательно открытого доступа к информации об участках для индивидуального жилищного строительства упростит межведомственное взаимодействие, а также защитит покупателей от мошеннических схем.

"Вопрос создания единой цифровой платформы в сфере строительства неоднократно поднимался и прорабатывался на площадке "Единой России". Открытый доступ к информации об участках для ИЖС, подключении их к инженерным сетям защитит потенциальных покупателей от бюрократии и мошеннических схем. Упростится межведомственное взаимодействие. Также "Единая Россия" предлагает расширить реестр типовых проектов ИЖС и развивать льготные ипотечные продукты в этой сфере", — приводятся слова парламентария в сообщении.

# 19.08.22 РИА Новости. Мишустин поручил поддержать производство типовых домокомплектов

Мишустин поручил разработать допмеры поддержки производства типовых домокомплектов

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин поручил Минпромторгу в ближайшие месяцы разработать дополнительные меры по поддержке развития производства типовых домокомплектов для индивидуального строительства.

"Министерству промышленности нужно в ближайшие месяцы проработать дополнительные меры поддержки для развития производства типовых домокомплектов, чтобы строительство собственного жилья стало более доступным нашим гражданам", - сказал премьер на пленарной сессии всероссийских форумов "Развитие малых городов и исторических поселений" и "Среда для жизни: свой дом".

По его словам, если в малоэтажном и индивидуальном строительстве используются преимущественно отечественные технологии и материалы, это создает "точки роста в регионах и новые рабочие места".

"Важно в целом сформировать прозрачный конкурентный рынок, участники которого предлагают широкий выбор домов высокого качества и в каждом регионе страны", - подчеркнул Мишустин.

Он также сообщил, что правительство продолжает создание прозрачного рынка долевого строительства малоэтажных комплексов. В частности, был принят закон, который позволяет заключать договоры долевого участия с эскроу-счетами в отношении индивидуальных домов, который полностью гарантирует защиту средств дольщиков. Также в кабмине подготовили и внесли в [Госдуму](https://realty.ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) системное решение по правилам управления общим имуществом малоэтажных комплексов.

Правительство ведет последовательную работу по сокращению продолжительности инвестиционно-строительного цикла не менее чем на 30 процентов. Кроме этого, теперь не требуется предоставлять в инстанции выписки из различных реестров - эту информацию ведомства смогут сами взять из государственных баз.

# 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: работа стройотрасли вряд ли возможна без цифровых технологий

Эффективная работа строительной отрасли сегодня вряд ли возможна без современных цифровых технологий, с ними все рутинные процессы становятся минимально затратными по времени и силам, заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин, выступая на пленарной сессии форумов "Развитие малых городов и исторических поселений" и "Среда для жизни: свой дом".

"Без современных цифровых технологий эффективная работа строительной отрасли сегодня вряд ли возможна. С ними все рутинные процессы становятся минимально затратными по времени и силам", - сказал Мишустин.

Он рассказал, что в [РФ](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) сейчас создается Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных". С её помощью компании или граждане смогут получать подробную информацию о доступных земельных участках, с распределением по типам назначения.

А вместе с ней разрабатывается и ряд полезных электронных сервисов, которые значительно упростят взаимодействие с ведомствами по вопросам выбора земли, оформления, согласования стройки. И многим другим, связанным, как правило, с бумажной волокитой документов", - добавил Мишустин.

# 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: строительство сельских клубов и домов культуры востребованно

Одним из самых востребованных запросов сейчас является возведение сельских клубов и домов культуры, сообщил премьер-министр России Михаил Мишустин.

Глава правительства принимает участие в работе пленарной сессии форумов "Развитие малых городов и исторических поселений" и "Среда для жизни: свой дом", в рамках мероприятия он осмотрел выставку, посвященную развитию строительной отрасли, и пообщался с участниками образовательной программы "Архитекторы.РФ".

"У нас на самом деле самая, не поверите, востребованная такая услуга - это построение новых сельских клубов и домов культуры, которые ну практически все жители регионов, которые посещая просят реализовать", - сказал Мишустин.

Он напомнил, что в настоящее время по поручению президента такая работа ведётся.

"Достаточно большие инвестиции сейчас идут. Вообще в комплексное развитие сельских территорий и в том числе в дома культуры", - заметил глава правительства.

Архитекторы.РФ" - бесплатная лидерская программа профессионального развития для специалистов в области архитектуры, градостроительства и государственного управления, реализуется АО "[Дом.РФ](https://realty.ria.ru/organization_domrf/)" по поручению президента [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) с 2018 года.

В 2021 году по поручению Мишустина была продлена реализация бесплатной ежегодной образовательной программы развития профессиональных и управленческих компетенций у архитекторов, проектировщиков, градостроителей и госслужащих – программы "Архитекторы.РФ". В 2022 году проходит обучение четвертого потока архитекторов.

# 19.08.22 РИА Новости. Мишустин призвал создавать "точки притяжения" в городах

Мишустин призвал создавать "точки притяжения" в городах – здания, памятники, стелы

Премьер-министр России Михаил Мишустин призвал создавать "точки притяжения" для жителей в городах.

Глава правительства принимает участие в работе пленарной сессии форумов "Развитие малых городов и исторических поселений" и "Среда для жизни: свой дом", в рамках мероприятия он осмотрел выставку, посвященную развитию строительной отрасли, и пообщался с участниками образовательной программы "Архитекторы.РФ".

"Ведь в принципе иногда маленькая идея перевернет все. Точка притяжения города - это не всегда какое-то огромное серьезное здание… Это иногда красивый маяк, это иногда какая-нибудь стела, красивый памятник", - сказал Мишустин.

Он поблагодарил участников конкурса за их работу и идеи.

"Вот именно эти идеи и идеи, каким образом сделать точку притяжения для жителей ваших городов, они точно абсолютно приведут нас к тому, чтобы наши города цвели и комфортное, благополучное на сегодняшний день жилье для людей радовало всех", - отметил премьер.

Он подчеркнул, что это очень важно для достижения национальных целей развития.

Задумывая этот конкурс, мы по поручению президента этот конкурс когда начали продвигать в стране, именно на эта и была направлена основная идея - на то, чтобы привлечь молодых ребят, профессиональных архитекторов к тому, как преобразить свои родные города", - сказал премьер.

"Архитекторы.РФ" - бесплатная лидерская программа профессионального развития для специалистов в области архитектуры, градостроительства и государственного управления, реализуется АО "[Дом.РФ](https://realty.ria.ru/organization_domrf/)" по поручению президента [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) с 2018 года.

В 2021 году по поручению Мишустина была продлена реализация бесплатной ежегодной образовательной программы развития профессиональных и управленческих компетенций у архитекторов, проектировщиков, градостроителей и госслужащих – программы "Архитекторы.РФ". В 2022 году проходит обучение четвертого потока архитекторов.

# 19.08.22 РИА Новости. Мишустин: в РФ нужно активно создавать современную гостиничную систему

Премьер Мишустин: в России нужно активно создавать современную гостиничную систему

Россияне все больше путешествуют по территории РФ, поэтому нужно активно создавать в стране современную гостиничную систему, доступную по цене, а также современную инфраструктуру, заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин, выступая на пленарной сессии форумов "Развитие малых городов и исторических поселений" и "Среда для жизни: свой дом".

"Наши граждане все больше путешествуют по стране. Значит, нужно активно создавать для них современную гостиничную систему, которая доступна по цене. И, конечно, всю нормальную инфраструктуру, которая отвечает актуальным тенденциям в строительной сфере. С соблюдением высоких экологических стандартов", - сказал Мишустин.

Он отметил, что малоэтажное и индивидуальное строительство может быть хорошим стимулом для развития туристической отрасли.

В стране реализуются крупные проекты по созданию мест для отдыха с необходимой для них инфраструктурой. При этом в отдельных российских субъектах есть места с уникальной природой… где если и возможно строительство, то лишь небольших сооружений. Там это все пригодится. А все работы должны проводиться максимально бережно, и, конечно, с учетом так называемой антропогенной нагрузки", - подчеркнул Мишустин.

Он добавил, что обсуждал такие проекты в ходе недавней рабочей поездки в [Республику Алтай](https://realty.ria.ru/location_Altajj/). "Совсем недавно вернулся из поездки по Сибири и по [Дальнему Востоку](https://realty.ria.ru/location_Far_East/). Великолепные места. И сегодня, кстати, осматривал выставку, целый ряд решений мне, казалось бы, были очень разумны для того, чтобы строить новые здравницы, новые туристические комплексы именно там", - сказал Мишустин.

# 19.08.22 НОСТРОЙ Новости. Михаил Мишустин выступил на пленарной сессии форумов «Развитие малых городов и исторических поселений» и «Среда для жизни: свой дом»

Председатель Правительства осмотрел выставку форумов, пообщался с выпускниками образовательной программы «Архитекторы.рф» и выступил на пленарной сессии.

Выступление Михаила Мишустина на пленарной сессии форумов.

Добрый день, дорогие друзья!

Рад приветствовать всех вас в Тамбове на форумах. Здесь собрались главы регионов, руководители министерств, архитекторы, проектировщики, девелоперы.

Это деловое, но вместе с тем творческое пространство, где профессионалы различных областей обсуждают вопросы комплексного развития территорий и городской среды. Здесь вы обмениваетесь опытом, предлагаете идеи, которые затем воплощаются в конкретных проектах.

В прошлом году в Нижнем Новгороде мы говорили о набережных и о том, как сильно они могут повлиять на качество жизни в наших городах. Нам показали тогда очень интересные проекты, решения. И теперь в Тамбове центральная набережная преобразилась. Только что губернатор показал и что будет дальше – совершенно замечательный, красивый проект. Я уверен, что она станет точкой притяжения для всех жителей.

Главная тема этого форума – «Свой дом». Великий русский писатель Лев Толстой говорил: «Счастлив тот, кто счастлив в своём доме». И действительно, понятие «дом», даже если речь идёт о небольшой квартире, – это намного больше, чем просто материальное благо или актив. Это атмосфера, чувство уверенности, безопасности. Именно поэтому человек всегда стремится приобрести собственное жильё.

Сегодня больше половины наших граждан хотели бы улучшить жилищные условия. Одни мечтают переехать в новую, более просторную квартиру в районе с развитой инфраструктурой, другие – о тихом месте поближе к природе. И конечно, государство должно сделать всё, для того чтобы у людей были такие возможности.

Главное здесь – повысить доступность жилья.

За последние несколько лет в строительной отрасли сформирован очень хороший задел для успешного выполнения этой задачи. Темп ввода домов набран очень высокий, и он будет поддерживаться, чтобы за восемь лет нарастить этот объём до 120 млн кв. м в год. И не менее 5 миллионов семей ежегодно должны улучшать свои жилищные условия.

Обеспеченность жильём в нашей стране пока, к сожалению, отстаёт от желаемого уровня. И такую ситуацию нужно переломить, тем более что все необходимые инструменты для этого у нас с вами есть.

Один из них – это развитие индивидуального жилищного строительства. Эта сфера обладает значительным потенциалом. Сегодня всё больше наших граждан хотят жить в своём доме. Такая тенденция сформировалась наиболее чётко во время пандемии, когда люди из крупных городов переезжали в малые, частный сектор или в сельскую местность.

В прошлом году из почти 93 млн кв. м введённого жилья больше половины пришлось на индивидуальные дома, а в этом году результат ещё выше. За семь месяцев сдано более 35 млн кв. м из почти 58.

В нашей стране немало регионов, где частные дома – в преобладающем большинстве и в основном люди их строят своими силами. Отмечу, что эта ситуация касается не только сельской местности, но и городов, в том числе крупных. Например, здесь, в Тамбове, десятая часть всего жилого фонда приходится именно на такие дома.

Этому направлению государство сейчас уделяет большое внимание.

В Послании Федеральному Собранию Президент поручил завершить внедрение специального механизма поддержки индивидуального жилищного строительства и обеспечить его широкое применение. Для этого Правительство реализует целый комплекс мероприятий, в том числе в рамках стратегической инициативы «Мой частный дом».

Сегодня действуют четыре программы льготного кредитования, по которым можно взять заём на приобретение собственного дома. Это, ещё раз перечислю, сельская ипотека, семейная, дальневосточная и льготная.

Недавно было принято решение – пока как пилотный проект – распространить льготную ипотеку на строительство частных жилых домов своими силами без оформления договоров подряда с профессиональными застройщиками. Ставка по такому кредиту также не превысит 7%, а его максимальный размер в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях составит 12 млн рублей, для остальных регионов – 6 млн.

Сегодня хочу сказать ещё об одном решении – о продлении «Сельской ипотеки». Эта программа должна была закончиться в текущем году, но теперь срок её действия не будет ограничен. Жители села смогут оформлять кредиты, чтобы купить или построить свой дом, не опасаясь, что не успеют до завершения этой программы. При этом ставка останется прежней – не выше 3%.

Для многодетных семей есть хорошее подспорье. Единовременную выплату, которую они получают при рождении третьего и последующих детей, можно направить на погашение ипотеки.

Правительство продолжает создание прозрачного рынка долевого строительства малоэтажных комплексов. Принят закон, который позволяет заключать договоры долевого участия с эскроу-счетами в отношении индивидуальных домов. Он полностью гарантирует защиту средств дольщиков. При этом главное, чтобы банк обеспечил стабильное финансирование проектов.

Также мы подготовили системное решение по правилам управления общим имуществом малоэтажных комплексов. Соответствующий законопроект Правительство внесло в Государственную Думу. Ведём последовательную работу по сокращению продолжительности инвестиционно-строительного цикла не менее чем на 30%. Значительно уменьшен – почти на четверть – объём запрашиваемых данных.

Теперь не потребуется предоставлять в инстанции выписки из различных реестров или документы, подтверждающие право на получение земельного участка. Такую информацию ведомства смогут сами взять из соответствующих государственных баз данных.

Важно в целом сформировать прозрачный конкурентный рынок, участники которого предлагают широкий выбор домов высокого качества и в каждом регионе страны. Сегодня на выставке мы посмотрели целый ряд таких предложений. У нас всё для этого есть.

Министерство строительства совместно с Министерством промышленности и торговли и институтом развития «ДОМ.РФ» провели конкурс, по итогам которого отобраны лучшие типовые проекты частных домов. Из них сформирован общедоступный каталог. Я уверен, что такой ресурс будет очень полезен тем, кто хотел бы построить дом, но не может сделать это своими силами, просто нуждается в помощи.

Сегодня на выставке, ещё раз скажу, мы увидели хорошие варианты. Причём важно, что для малоэтажного и индивидуального строительства используются преимущественно отечественные технологии и материалы. То есть этот сектор также будет обеспечивать загрузку мощностей смежников, создавать точки роста в регионах и новые рабочие места.

Министерству промышленности нужно в ближайшие месяцы проработать дополнительные меры поддержки для развития производства типовых домокомплектов, чтобы строительство собственного жилья стало более доступным нашим гражданам.

Сегодня крайне важно определить контуры комплексного развития территорий на годы вперёд. Вместе с комфортными и современными домами людям нужна развитая инфраструктура – школы, поликлиники, больницы, спортивные площадки.

Поэтому увязываем проекты в сфере многоэтажного и индивидуального жилищного строительства с развитием дорог, коммунальной и социальной инфраструктуры – в рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» и пятилетних планов дорожного строительства каждого региона. Всё это будет связано.

Также разработан ряд финансовых инструментов, в том числе инфраструктурные бюджетные кредиты. Они уже успешно работают. 1 трлн рублей таких займов распределён среди почти всех российских субъектов, а 150 млрд рублей было выделено из Фонда национального благосостояния на обновление коммунальной инфраструктуры. Более того, в следующем году по поручению Президента начнём реализацию комплексной программы модернизации ЖКХ. Она будет рассчитана на пять лет с возможностью продления до 2030 года.

Уважаемые коллеги!

Решение жилищного вопроса должно идти рядом с гармоничным развитием территорий. Значительная часть наших граждан – более 75% – жители городов.

Благодаря реализации федерального проекта по формированию комфортной городской среды облик наших городов кардинально меняется. Создаются пространства для интересного и полезного досуга, прогулок, отдыха всей семьёй и занятий спортом. Уже благоустроено более 90 тыс. общественных территорий. Построены набережные, парки, скверы, приведены в порядок дворы.

И особенно важно, что всё это делается с учётом мнения наших людей. Глава государства говорил, что там, где жители включаются в работу по благоустройству, формируется действительно современная среда для жизни. На местах лучше видно, где нужно расположить детскую или спортивную площадку.

В прошлом году мы запустили единую федеральную платформу для онлайн-голосования. С её помощью люди высказывают своё мнение, что необходимо сделать в первую очередь.

Программа очень хорошо себя зарекомендовала. В этом году прошло уже второе всероссийское голосование. На обсуждение было предложено почти 5 тыс. объектов. И более 10 миллионов человек высказали своё мнение. Это говорит о неравнодушном отношении людей к месту, где они живут, их заинтересованности в улучшении общественного пространства. Мы планируем продолжить такую практику, проводить голосование ежегодно.

Работы по благоустройству наших городов задействуют различные отрасли хозяйства, стимулируют бизнес к запуску новых производств. В прошлом году для детских и спортивных площадок приобрели уже более 10 тыс. единиц оборудования. И хорошая тенденция, что оно практически полностью сделано из отечественных материалов.

Наши города меняются. Формируются новые пространства, точки притяжения людей и бизнеса, преображаются улицы, в том числе благодаря Всероссийскому конкурсу лучших проектов создания комфортной городской среды, который проводится по инициативе Президента. За пять лет он превратился в мощный инструмент развития таких территорий.

Победители получают гранты от 35 до 100 млн рублей на комплексные решения по перезапуску важных для города мест. Они изменяют облик многих населённых пунктов, улучшают там качество жизни.

За предыдущие пять этапов конкурса одержали победу 560 проектов. Из них уже почти две трети – завершены. В большинстве российских субъектов преобразились и стали более комфортными десятки парков, набережных, площадей, улиц.

Уже совсем скоро к ним присоединятся ещё 160 таких же прогрессивных решений. Они позволят благоустроить более 600 га городских территорий и создать порядка 8 тыс. новых, так нужных стране рабочих мест.

Хочу отметить, что к этой работе активно подключается руководство регионов. Выделяется финансирование, привлекают частных инвесторов. Теперь при реализации мероприятий по обустройству на каждый федеральный рубль приходится уже две трети средств регионального и местного бюджетов.

Всё это лишь подчёркивает отношение граждан, власти и бизнеса к месту, где они живут и работают.

По инициативе Президента со следующего года вдвое будет повышен размер призового фонда – до 20 млрд рублей. В связи с этим я предлагаю провести в текущем году ещё один конкурс, по итогам которого будет определено 80 победителей, и расширить его, допустив к участию в нём города с численностью населения до 200 тысяч человек.

Ещё одно важное изменение – размер гранта будет поднят в среднем на 30%.

Следующее направление, по которому также ведётся работа, – это вовлечение в хозяйственный оборот свободных земель. Поиск участка для индивидуального жилищного строительства – процесс небыстрый, а для человека, который хочет самостоятельно построить дом, ещё и совсем непростой.

Сейчас действует публичная кадастровая карта – ресурс, где систематизированы пространственные данные всей территории страны. Создаётся единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных». С её помощью компании или граждане смогут получать подробную информацию о доступных земельных участках, с распределением по типам назначения. А вместе с ней разрабатывается и ряд полезных электронных сервисов, которые значительно упростят взаимодействие с ведомствами по вопросам выбора земли, оформления, согласования стройки и многим другим, связанным, как правило, с бумажной волокитой.

Без современных цифровых технологий эффективная работа строительной отрасли сегодня вряд ли вообще возможна. С ними все рутинные процессы становятся минимально затратными по времени, по силам.

На выставке сегодня мы увидели ещё один продукт – суперсервис «Цифровое строительство». Он предлагает всем, кто хочет построить частный дом, самый оптимальный путь – от идеи и проекта, наиболее подходящего по запросам человека, до подачи заявки на ипотеку.

Малоэтажное и индивидуальное строительство может быть хорошим стимулом для развития и туристической отрасли. В стране реализуются крупные проекты по созданию мест для отдыха с необходимой для них инфраструктурой. При этом в отдельных российских субъектах есть места с уникальной природой. Совсем недавно вернулся из поездки по Сибири и Дальнему Востоку. Великолепные места. И сегодня, кстати, осматривая выставку, приходил к мысли, что целый ряд решений, были бы очень разумны для того, чтобы строить новые здравницы, новые туристические комплексы именно там.

Где если и возможно строительство, то лишь небольших сооружений – вот там это всё пригодится. А все работы должны проводиться максимально бережно и с учётом так называемой антропогенной нагрузки, как говорят специалисты, то есть того, сколько людей приезжает и как комфортно их там расселить. Как это делается, например, в Республике Алтай. Мы, ещё раз скажу, обсуждали такие проекты в ходе рабочей поездки в этот регион.

Наши граждане всё больше путешествуют по стране. Значит, нужно активно создавать для них современную гостиничную систему, которая доступна по цене. Ну и, конечно, всю нормальную инфраструктуру, которая отвечает актуальным тенденциям в строительной сфере, с соблюдением высоких экологических стандартов.

Для многоквартирных домов разработан первый добровольный «зелёный» ГОСТ, который будет утверждён уже осенью этого года. Он станет определять уровень экологической безопасности строящегося здания и то, насколько комфортна для жизни эта среда. Такой же стандарт готовится и для индивидуальной застройки.

Для качественного развития строительной отрасли, пространственного планирования, придания городам нового облика требуются, конечно, квалифицированные специалисты. По поручению главы государства в рамках национального проекта «Жильё и городская среда» была запущена образовательная программа «Архитекторы.рф», и благодаря ей за пять лет свои профессиональные качества повысили сотни молодых людей.

Она действительно помогает специалистам строительной сферы приобрести новые навыки, полезные знания. Об этом говорят сами выпускники. Каждый раз на форуме я с удовольствием с ними встречаюсь и общаюсь. Очень интересно узнать об их замыслах, идеях, об их отношении к программе. Кстати, в прошлом году именно ребята предложили её продлить, это я хочу напомнить.

Замечательно, что столько креативных молодых людей хотят учиться, развивать свои компетенции. И что особенно важно, многие из них не останавливаются, идут дальше, участвуют во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания городской среды в малых городах и исторических поселениях и продолжают трудиться в этой сфере.

Уважаемые друзья, форум ежегодно собирает профессионалов, чтобы обсудить идеи и найти решения, как сделать окружающие нас пространства более красивыми, комфортными, современными. Ведь каждый двор, район, город – это часть нашей большой страны, а значит, ваши замыслы вы воплощаете на благо России, каждого жителя. У вас и у нас всё получится. Желаю дальнейших успехов и хорошего форума. Спасибо.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 15.08.22 ЕРЗ. Главгосэкспертиза назвала типичные ошибки в проектной документации

Главгосэкспертиза России на своем сайте опубликовала Аналитический отчет об итогах деятельности в 2021 году.

В отчете указывается, что в 2021 году объем услуг, оказанных Главгосэкспертизой (ГГЭ) по итогам рассмотрения проектно-сметной документации, в натуральном выражении составил 4 584 заключения и отчета, в том числе:

— 4 211 заключений по услугам госэкспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, включая проверку достоверности определения сметной стоимости. Доля отрицательных заключений госэкспертизы, выданных ГГЭ в 2021 году, составила 12%;

— 373 заключений и отчетов по иным услугам.

Выручка ГГЭ в 2021 году от оказания платных услуг составила 7 780,81 млн руб.

В отчете проанализированы и обобщены замечания экспертов по проектам и собраны наиболее часто встречающиеся ошибки, среди них:

— отсутствие необходимой исходно-разрешительной документации или несоответствие одних документов другим, в частности, проектных решений, исходно-разрешительной документации;

— низкая проработка предпроектной стадии, выражающаяся в допущенных ошибках в исходных данных, их недостаточности для проектирования;

— частичное отсутствие утвержденных в установленном порядке документов землепользования, градостроительных планов, проектов планировки и межевания территории;

— отсутствие обоснованных технических условий на подключение инженерных коммуникаций: довольно часто требуется актуализация технических условий ввиду истечения срока их действия;

— принятие проектных решений по недействующим на момент проектирования строительным нормам, стандартам и проектной документации (сериям и типовым проектам);

— технические ошибки в расчетах, несущих конструкции и проектных решениях, которые могут привести к аварийным ситуациям.

Среди факторов, влияющих на качество проектной документации, ГГЭ выделяет следующие:

— подготовка проектной документации осуществляется организациями с малым опытом проектирования, не специализирующимися в конкретной отрасли, не имеющими в своем штате квалифицированных специалистов;

— привлечение непрофильных проектных организаций для разработки документации объектов капитального строительства, имеющих определенную специфику;

— изменение требований заказчика к проектируемому объекту в процессе проектирования и экспертизы, которые влекут большой объем переработки принятых проектных решений.

ГГЭ отмечает, что большое число замечаний характерно, как правило, для объектов, в проектировании которых принимают участие несколько проектных организаций. Необоснованное сокращение сроков проектных работ также крайне негативно отражается на качестве проектной документации.

В отчете указывается, что в 2021 году были отработаны продолжены работы по тестированию, анализу и сравнению программного обеспечения для проведения оценки и (или) экспертизы цифровых информационных моделей.

Переход к формированию и передаче в ГИС ЕГРНЗ заключений экспертизы в формате xml позволил сократить время включения сведений и документов в ЕГРЗ более чем в 40 раз.

В 2021 году ГГЭ продолжила работу по тестированию, анализу и сравнению программного обеспечения для проведения оценки и (или) экспертизы цифровых информационных моделей (ИМ). В рамках пилотных проектов ГГЭ провела экспертную оценку восьми ИМ. В рассмотрении проектной документации в форме ИМ приняло участие более 200 сотрудников учреждения.

В качестве одного из достижений в отчете выделено, что для всех экспертных организаций Учреждением на ЕЦПЭ реализован бесплатный сервис формирования заключений экспертизы в формате xml, который позволяет путем заполнения экранных форм сформировать, проверить на соответствие xml-схеме и визуализировать заключение экспертизы в формате xml.

# 15.08.22 ЕРЗ. Минстрой: проблемы в управлении МКД и изношенность в России 42% инженерных сетей требуют вмешательства государства

Об этом замглавы ведомства Алексей Ересько заявил на днях в [интервью](https://realty.ria.ru/20220812/eresko-1808883039.html?in=t) РИА Недвижимость.

Значительная часть беседы была посвящена теме реформирования в России системы управления многоквартирными домами ([МКД](https://erzrf.ru/news/v-yanvare-2022-goda-zastroyshchiki-vyveli-na-rynok-stolko-zhe-mkd-kak-i-v-yanvare-2021-grafiki?region=%D0%A0%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2B%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C&regionKey=144706001&costType=1&search=%D0%BC%D0%BA%D0%B4)).

Напомним, что подготовленный Минстроем [проект](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf) «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» [возлагает](https://erzrf.ru/news/eksperty-nelzya-lishat-grazhdan-prava-samim-vybirat-organizatsiyu-upravlyayushchuyu-mnogokvartirnym-domom?region=%D0%A0%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2B%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C&regionKey=144706001&costType=1&search=%D0%BB%D0%B8%D1%88%D0%B0%D1%82%D1%8C) функции по обеспечению управления МКД не столько на жильцов или застройщиков, сколько на учрежденные региональными властями специальные структуры — так называемые гарантирующие управляющие организации (ГУО).

Предполагается, что они будут назначаться региональными властями на основе конкурентных процедур — как для обеспечения управления старыми домами (которыми заниматься, как правило, никто не хочет), так и новостройками.

«Если с "невыгодными" домами все понятно, то почему этим едва созданным компаниям [*ГУО* — **Ред.**] должны отдаваться новостройки, хотя сами застройщики могут управлять своим же домом гораздо эффективнее?», — [спросили](https://realty.ria.ru/20220812/eresko-1808883039.html?in=t) в ходе интервью **Алексея Ересько** журналисты РИА Недвижимость.

Суть ответа замглавы Минстроя сводилась к тому, что ГУО будут задействованы, например, в тех случаях, когда та или иная частная управляющая компания (УК) в соответствии с действующим [Жилищным кодексом РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) лишена региональными властями лицензии на управление тем или иным МКД из-за достижения определенного процента жалоб со стороны жильцов.

«Получается, что по этой норме мы, с одной стороны, наказываем УК, забрав у нее дом, с другой — обрекаем этот дом на бесхозность», — пояснил Ересько.

Чиновник также обратил внимание на то обстоятельство, что нередко покупатели квартир в новостройке сталкиваются с тем, что ею управляет УК, с которой у них уже был негативный опыт взаимодействия.

Но эти покупатели уже ничего не могут поменять, поскольку УК была выбрана половиной голосов собственников жилья в данном МКД. При этом в доме выкуплено две трети квартир, а треть принадлежит застройщику.

«Поэтому прорабатывается вариант [в рамках *Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ* — **Ред.**], при котором гарантирующая УК будет заниматься домом до тех пор, пока не будет собран достаточный кворум собственников», — отметил замминистра строительства и ЖКХ.

В ходе беседы была затронута еще она важная тема — состояния инженерных коммуникаций в РФ.

Алексей Ересько сообщил, что сегодня в России изношены (то есть нуждаются в замене) 42% инженерных сетей общей протяженностью около 390 тыс. км. Кроме того, есть определенный процент сетей, которые, по словам замминистра, «еще можно эксплуатировать, но если ничего не делать, общий процент износа будет расти».

Помимо изношенных сетей нуждаются в замене, ремонте или реконструкции различные технические сооружения — теплопункты, канализационные насосные станции и прочее, добавил замглавы Минстроя.

По его оценке, на все эти цели понадобится около 4,5 трлн руб. «Это колоссальная сумма, инвестировать ее быстро достаточно тяжело. Поэтому формируется программа именно плановой модернизации коммунальной инфраструктуры», — уточнил замглавы Минстроя.

# 15.08.22 ЕРЗ. Минфин предложил продлить программу льготной ипотеки для семей с детьми

На портале проектов нормативных правовых актов Минфин России  опубликовал [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=130484) Постановления Правительства РФ ‎«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/prezident-poruchil-rasshirit-programmu-semeynoy-ipoteki?search=%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82), что по итогам встречи по вопросам социальной поддержки детей, состоявшихся 01.06.2022 **Владимир Путин** утвердил перечень поручений.

«Обеспечить принятие решений, распространяющих право семей, имеющих детей, на получение ипотечного жилищного кредита (займа) по льготным ставкам при условии рождения в семье ребенка до 31 декабря 2023 года» — гласит один из [пунктов](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/68683#:~:text=%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82%D0%B8%D0%B5%20%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%2C%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%8F%D1%8E%D1%89%) подписанного главой государства документа.

В целях реализации данного поручения проект Постановления, предлагает внести изменения в Правила возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам РФ, имеющим детей (Правила), утвержденных Постановлением Правительства РФ [№1711](http://government.ru/docs/30909/) от 30.12.2017.

Предлагаемые изменения предусматривают, что недополученные доходы кредитных организаций и АО «ДОМ.РФ» будут возмещаться:

• по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), с 01.01.2018 г. по 01.07.2024, выданным гражданину РФ при рождении у него начиная с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей — по ставке 6 %;

• по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), с 01.01.2019 по 01.07.2024 выданным гражданам РФ, проживающим на территории Дальневосточного федерального округа и приобретающим жилое помещение на указанной территории, при рождении у него начиная с 01.01.2019 31.12.2023 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей, — по ставке 5%;

• по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), по 31.12.2027 выданным гражданам РФ, имеющего ребенка, который рожден не позднее 31.12.2023 (включительно) и которому установлена категория «ребенок-инвалид», — по ставке 6%;

• по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), по 31.12.2027 выданным гражданам РФ, проживающего на территории Дальневосточного федерального округа и приобретающего жилое помещение на указанной территории, имеющего ребенка, который является гражданином РФ, рожден не позднее 31.12.2023 (включительно) и которому установлена категория «ребенок-инвалид», — по ставке 5%.

Указанные положения применяются в отношении кредита (займа) размер которого, в случае заключения дополнительного соглашения о рефинансировании остаток задолженности, не превышает 6 млн руб. (включительно) — для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, или 12 млн руб. (включительно) — для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, или в отношении части такого кредита (займа), размер которой не превышает указанные значения. При этом в отношении оставшейся суммы кредита (займа) может быть установлена иная процентная ставка.

Кроме того, проект Постановления корректирует цели кредитования, устанавливая возможность кредитования на приобретение у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда), являющегося первым собственником указанного жилого помещения, у юридического лица, являющегося управляющей компанией инвестиционного фонда, которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию или уведомление о соответствии, при этом данное лицо является первым собственником указанного жилого помещения.

Также предлагается откорректировать (продлить) сроки по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), по которым заключены соглашения о рефинансировании.

Корректируется порядок расчета возмещения недополученных доходов по ипотечным жилищным кредитам (займам), выданным на льготных условиях, а также уточняются периоды применения различных показателей, влияющих на расчет размера возмещения и значений льготных процентных ставок

Дополнительно проектом Постановления уточняется, что возмещение недополученных доходов осуществляется в рамках установленного для каждой кредитной организации и АО «ДОМ.РФ» лимита средств, направляемых на выдачу кредитными организациями и АО «ДОМ.РФ» кредитов (займов), а также на приобретение АО «ДОМ.РФ» или кредитной организацией, являющейся дочерним хозяйственным обществом общества «ДОМ.РФ», прав требования по кредитам (займам) (лимит средств).

Лимит средств включает в себя размер кредита (займа), в части не превышающей суммы кредита выданного на льготных условия в рамках программы «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека», и по которым сумма такого кредита (займа) превышает ‎6 млн руб., — для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением г. Москвы, Московской области г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, или 12 млн руб. (включительно) — для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

# 12.08.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России рассказали о самых востребованных профессиях строительной отрасли

Перед строительной отраслью стоят масштабные задачи, ключевой из которых является улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год. Для достижения поставленной цели необходимы квалифицированные специалисты и профессиональная подготовка.

В 2021 году создан отраслевой Консорциум «Строительство и архитектура», в который вошли 10 ведущих вузов страны:

·        Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ),

·        Московский архитектурный институт (государственная академия)» (МАРХИ),

·        Казанский государственный архитектурно-строительный университет» (КГАСУ),

·        Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ННГАСУ),

·        Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (СИБСТРИН)» (НГАСУ (СИБСТРИН)),

·        Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (ПГУАС),

·        Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ),

·        Томский государственный архитектурно-строительный университет» (ТГАСУ),

·        Астраханский государственный архитектурно-строительный университет (АГАСУ),

·        Московский информационно-технологический университет – Московский архитектурно-строительный институт (МИТУ-МАСИ).

Его цель - развитие кадрового потенциала строительной отрасли, создание возможностей для самореализации и развития карьеры в строительной отрасли.

Ежегодно из высших учебных заведений выпускается более 44 тыс. специалистов «инженеров-строителей» и более 80 тысяч специалистов по программам среднего специального образования.

«Подготовка специалистов и формирование кадрового потенциала – основа любой отрасли. Сегодня перед стройкомплексом стоит множество задач, для решения которых необходимы квалифицированные кадры. Современное строительство требует не только использования новых материалов, но и применения свежих архитектурных решений, которые будут воплощать специалисты, обладающие актуальными знаниями, навыками и компетенциями», - подчеркнул Глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

В настоящее время Министерством строительства и ЖКХ РФ проводится комплексная работа по профессиональной трансформации строительной отрасли. Основными инструментами для решения поставленных задач являются профессиональное образование, дополнительная подготовка действующего кадрового состава, а также формирование кадрового резерва на базе ведущих строительных вузов страны для развития конкурентоспособности отрасли.

Наиболее популярными у абитуриентов по данным НИУ МГСУ является специальность «Строительство уникальных зданий и сооружений», а также направления подготовки «Строительство», «Архитектура», «Градостроительство», «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Экономика», «Менеджмент», «Государственное и муниципальное управление». «Студенты осознанно выбирают профессии, соответствующие современным трендам в строительной сфере: «инженер систем вентиляции», «конструктор 3D-моделирования зданий и сооружений», «специалист по BIM-технологиям», «специалист по управлению ЖКХ» и «инженер-сметчик»», - отметил ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

По данным Росстата, доля выпускников высших образовательных организаций, закончивших обучение по строительной специальности и трудоустроенных в отрасли в 2018–2020 гг. составляет 95,3 %, а также доля выпускников средних профессиональных образовательных организаций, закончивших обучение по строительной специальности и трудоустроенных в отрасли в 2018–2020 гг. составляет 92,5 %.

Кадровым центром Минстроя России, сформированном на базе ФАУ «РосКапСтрой», организован мониторинг ситуации на рынке труда в строительной отрасли и жилищно-коммунальном хозяйстве с использованием данных Комплексной информационной системы (КИС) Минстроя России и информации, представляемой субъектами Российской Федерации и организациями. В соответствии с данными мониторинга самыми востребованными специальности на рынке труда являются монтажник технологических трубопроводов, электрогазосварщик, арматурщик, бетонщик, каменщик, плотник. В системе ЖКХ - слесарь аварийно-восстановительных работ, дорожный рабочий, инженер-энергетик, слесарь-сантехник.

Одновременно Минстроем России ведется работа по развитию цифровой отраслевой платформы Кадрового центра Минстроя России, которая включает в себя электронную биржу труда. На начало июля текущего года на платформе зарегистрировано более 16 тысяч вакансий и более 1,9 тысяч компаний, которые подали заявки на регистрацию личных кабинетов, а также более 19 тысяч резюме, из которых более 7600 выпускников отраслевых образовательных учреждений зарегистрировали личные кабинеты и разместили свои резюме.

Последние новости

# 13.08.22 Минстрой НОВОСТИ. На 1 августа 2022 года в РФ введено 57,7 млн кв. м

Замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин провел совещание с 85 субъектами РФ по вопросу ввода жилья в 2022-2024 годах.

«На 1 августа 2022 года по данным регионов введено 57,7 млн кв. метров, что превышает показатели прошлого года на 31%. Основная задача сегодня – продолжать формировать заделы на будущие периоды и обеспечивать выход новых проектов», - подчеркнул замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Никита Стасишин уделил особое внимание продолжающемуся увеличению объемов ввода в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства. За первое полугодие введено в эксплуатацию 35,7 млн кв. метров ИЖС, что превышает показатели аналогичного периода прошлого года на 46%.

Также в рамках совещания обсуждались темпы жилищного строительства в субъектах Российской Федерации в 2022 году и плановом периоде 2023-2024 годов, а также реализация программы «Стимул», которая позволяет запускать новые жилищные проекты на территории субъектов и создает дополнительный импульс для развития строительства.

«В соответствии с поручением Президента РФ нам необходимо обеспечить в 2022 году ввод жилья в значении не менее 92,6 млн кв. метров, поэтому перед субъектами стоит задача не только о достижении показателей федерального проекта «Жилье», но и сохранении ввода жилья на уровне 2021 года», - отметил Никита Стасишин.

# 17.08.22 За-Строй. Ещё на год роды ТИМки отложат?

Минстрой России на фоне западных санкций задумался о переносе сроков обязательного перехода застройщиков жилья на технологии инфомоделирования – до 1 января 2024-го

Как сообщают в Министерстве строительства и ЖКХ РФ, участники рынка ходатайствуют о переносе срока обязательного перехода на технологии информационного моделирования. Хотя в ведомстве считают, что как таковая проблема перехода застройщиков на ТИМ отсутствует.

Главной проблемой перехода на современные технологии минстроевские чиновники называют невозможность закупать иностранное программное обеспечение, доля которого в этих технологиях превышает 30%. Власти обещают разработать программу импортозамещения в сегменте. Но девелоперы сомневаются, что удастся быстро заменить импорт локальными разработками.

Как известно, переход на ТИМ российские власти начали с госстроек, где технологии должны применяться с 1 января 2022 года. А заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик ранее сообщил об отсрочке – до марта 2023 года – для проектировщиков по госконтрактам на обязательное использование 3D-моделей в строительстве.

# 17.08.22 ЕРЗ. Минвостокразвития: на Дальнем Востоке успешно реализуются две госпрограммы, нацеленные на строительство жилья и инфраструктуры

Речь идет о программе «Единая субсидия» и «Дальневосточный квартал». О ходе их реализации глава ведомства Алексей Чекунков доложил председателю Правительства Михаилу Мишустину во время недавнего [визита](http://government.ru/news/46251/) правительственной делегации в Забайкальский край.

Министр по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития) напомнил, что госпрограмма под условным названием «Единая субсидия» действует с 2018 года как мера федеральной финансовой поддержки строительства или модернизации социальной инфраструктуры в центрах экономического роста Дальневосточного федерального округа (ДФО).

«Благодаря субсидиям из федерального бюджета в объёме 122 млрд руб. с 2018 года уже построено [*на Дальнем Востоке* — **Ред.**] почти 500 новых объектов социальной инфраструктуры, отремонтировано и закуплено оборудование — в общей сложности почти полторы тысячи мероприятий реализуется», — [доложил](http://government.ru/news/46251/) главе Правительства **Алексей Чекунков**.

По словам министра, межбюджетные трансферты позволяют всем 11-ти субъектам РФ, расположенным в ДФО, опережающим образом на средства, предоставленные в рамках программы, возводить новые и ремонтировать имеющиеся больницы, школы, детские сады, спортивные комплексы, культурные сооружения — для того, чтобы «как войти в нацпроекты, так и создать объекты, которые по тем или иным причинам в нацпроекты не попали».

В 2018—2023 годах на реализацию «Единой субсидии» запланировано направить более 120 млрд руб., что уже позволило профинансировать в ДФО строительство почти 600 объектов социальной инфраструктуры и ремонт более 900 таких объектов, уточнил Чекунков.

Он с удовлетворением отметил, что программа продлевается за 2024 год — со ссылкой на недавнее соответствующее обещание, данное министром финансов Антоном Силуановым.

«Для нас это очень важное решение. Мы будем продолжать поддерживать центры экономического роста такими социальными инвестициями», — подчеркнул глава Минвостокразвития.

Чиновник также доложил о подготовке реализации другой меры господдержки самого большого российского макрорегиона — госпрограммы [«Дальневосточный квартал»](https://rg.ru/2022/01/21/reg-dfo/glava-minvostokrazvitiia-raskryl-detali-programmy-dalnevostochnyj-kvartal.html), разработанной Минвостокразвития и запущенной Правительством в мае этого года по инициативе Президента и рассчитанной на 2023—2029 гг.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/na-dalnem-vostoke-v-tselyakh-krt-rasshiryayut-tory?search=%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, в соответствии с этой программой, границы дальневосточных территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР) будут расширены для строительства жилья по [стандарту](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=l31dzil65v) комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/stroitelstvo-v-ramkakh-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-pridet-yeshche-v-vosem-rossiyskikh-regionov?search=%D0%BA%D1%80%D1%82)).

По словам Алексея Чекункова, уже сформирована вся правовая база, а также земельные участки в большинстве регионов Дальнего Востока (шесть из них включены постановлениями Правительства в режимы территорий опережающего развития), где будет строиться новое жилье.

Ожидается, что на пилотных площадках в восьми субъектах РФ на территории ДФО (Приморский, Забайкальский, Хабаровский и Камчатский края, Амурская и Сахалинская области, Еврейская автономная область и Республика Бурятия) в ходе реализации госпрограммы «Дальневосточный квартал» построят более 2,5 млн кв. м жилья, а жители будут обеспечены всей социальной инфраструктурой.

При этом участки под комплексную застройку будут предоставлены девелоперу, победившему в конкурсном отборе, и для реализации своих проектов КРТ застройщик сможет воспользоваться всеми налоговыми и таможенными преференциями, предоставляемыми резидентам ТОР.

Главная цель этой программы — построить на Дальнем Востоке много качественного и доступного жилья, что будет стимулировать людей оставаться жить и работать в этом макрорегионе, сегодня самом малочисленном среди всех федеральных округов России, подчеркнул глава Минвостокразвития.

Выслушав доклад Чекункова, **Михаил Мишустин** отметил, что комплексная застройка территорий, «когда территориальное планирование делается с умом и учитываются все потребности людей» — это ключевая составляющая госпрограммы «Дальневосточный квартал».

«И что очень важно, все средства поддержки здесь имеются, от преференциальных налоговых режимов до льготного кредитования всех программ для развития инфраструктуры, которыми также и корпорация занимается, и наши институты развития, включая [ВЭБ](https://xn--90ab5f.xn--p1ai/)», — [подытожил](http://government.ru/news/46249/) Председатель Правительства.

# 18.08.22 ЕРЗ. Минстрой: нет препятствий для запланированного перевода отрасли на ТИМ с 2023 года. Застройщики другого мнения

Как [отмечает](https://www.kommersant.ru/doc/5514259) «Коммерсант», в отличие от Минстроя застройщики хотели бы перенести как минимум на год сроки внедрения цифровых решений в процессы проектирования и строительства из-за невозможности закупать иностранное программное обеспечение в связи с антироссийскими санкциями.

В распоряжении издания оказался протокол проходившего 4 августа совещания в Минстрое, где обсуждался вопрос перехода на технологии информационного моделирования (ТИМ) девелоперов, возводящих жилье и нежилые объекты в рамках [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/?ysclid=l6xkhe9zrp864468029) о долевом строительстве.

«Из протокола за подписью замглавы Минстроя **Константина Михайлика** следует, что министерство вместе с застройщиками готово обсудить возможность переноса для застройщиков жилья сроков обязательного перехода на ТИМ на год — до 1 января 2024 года», — [говорится](https://www.kommersant.ru/doc/5514259) в материале «Коммерсанта».

Вместе с тем издание со ссылкой на Минстрой сообщает: в ведомстве считают, что «как таковая проблема перехода участников рынка на ТИМ отсутствует».

Напомним, что ТИМ, или [BIM](https://dmstr.ru/articles/bim/) (Building Information Modeling) — это [подход](https://erzrf.ru/news/ponyatiye-bim-tekhnologiy-vklyuchat-v-gradostroitelnyy-kodeks?search=BIM) к проектированию, возведению, эксплуатации и ремонту объектов капстроительства (зданий и сооружений), при котором с помощью информационной модели (как правило, 3D) можно управлять всеми этапами жизненного цикла такого объекта, объединить всю документацию и сметы по нему.

Это делается за счет сбора и комплексной обработки всей архитектурно-конструкторской, технологической, экономической, эксплуатационной информации об объекте в единой информационной среде (BIM-модели).

Предполагается, что внедрение технологий информационного моделирования позволит предотвратить ошибки в документации, обеспечит безопасную эксплуатацию зданий, экономию средств бюджетов разного уровня и бизнеса, а также ускорение строительных процессов на 10—30%.

В соответствии с [принятым](https://erzrf.ru/news/s-2022-goda-formirovaniye-i-vedeniye-informatsionnoy-modeli-dlya-vsekh-byudzhetnykh-obyektov-budet-obyazatelnym?search=bim&tag=%D0%A6%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) в марте 2021 года Постановлением Правительства РФ [№331](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202103100026) технологии информационного моделирования стали обязательными с 1 января 2022 года для всех объектов капстроительства, которые финансируются за счет бюджета РФ.

Но в марте текущего года в связи с [уходом](https://erzrf.ru/news/autodesk-priostanavlivayet-rabotu-v-rossii?tag=%D0%A6%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5+%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) из России на волне введения санкций зарубежных разработчиков специализированного программного обеспечения, обязательное 3D-моделирование для объектов капстроительства (возводимых в рамках госзаказа) в Минстрое решили перенести примерно на год — то есть на начало 2023 года.

При этом замглавы ведомства Константин Михайлик, курирующий вопросы цифровизации, [подчеркнул](https://erzrf.ru/news/minstroy-vvedeniye-obyazatelnogo-3d-modelirovaniya-gosudarstvennykh-stroyek-otkladyvayetsya--oriyentirovochno-na-god?search=BIM) тогда, что отсрочка затронет именно направление 3D-моделирования, которое является лишь одной из составных (хотя и весьма значимых) частей ТИМ.

В июне текущего года Михайлик [заявил](https://erzrf.ru/news/minstroy-do-kontsa-goda-budet-podobran-rossiyskiy-soft-pod-nuzhdy-informatsionnogo-modelirovaniya-v-stroitelstve?search=BIM), что Минстрой успешно координирует работу по развитию российского программного обеспечения для технологий информационного моделирования.

По словам замминистра, уже к декабрю этого года планируется сформировать набор программных продуктов и решений от отечественных разработчиков «для эффективного, бесшовного и прозрачного процесса строительства и эксплуатации объектов посредством ТИМ».

В том же месяце Центр компетенций технологий информационного моделирования в гражданском строительстве ДОМ.РФ [представил](https://erzrf.ru/news/minstroy-do-kontsa-goda-budet-podobran-rossiyskiy-soft-pod-nuzhdy-informatsionnogo-modelirovaniya-v-stroitelstve?search=%D1%81%D0%BE%D1%84%D1%82) первые сценарии применения технологии по созданию «цифровых двойников» в гражданском строительстве, при разработке которых были учтены лучшие российские и международные практики.

Предполагается, что эти сценарии лягут в основу разрабатываемого специалистами ТК 505 предварительного национального стандарта (ПНСТ), который будет содержать требования к информационным моделям жилых зданий.

  Между тем, в материале «Коммерсанта» ситуация с ТИМ представлена в достаточно драматических тонах. Опрошенные изданием эксперты приводят цифры, факты и мнения, говорящие в пользу того, что внедрение этих технологий в отрасль из-за ухода из РФ зарубежного софта необходимо перенести на 2024 год, а, возможно, и на более поздние сроки.

Приводимые аргументы таковы:

• доля иностранного программного обеспечения, применяемого в ТИМ на территории РФ, превышает 30%, власти обещают разработать программу импортозамещения, но девелоперы сомневаются, что удастся быстро заменить импорт локальными разработками;

• сегодня ТИМ в России используют около 90% застройщиков, в то время как, по разным оценкам, только 30% региональных девелоперов применяют их — исходя из этого, региональные рынки станут узким местом при обязательном переходе на новые технологии;

• расходы девелоперского бизнеса на внедрение отечественного программного обеспечения в ТИМ составят не менее 1 млрд руб., а временные затраты — пять-семь лет.

Проблемой, чреватой издержками, является, по мнению ряда экспертов, и отсутствие единой стандартизации в сегменте ТИМ (хотя Минстрой и ДОМ.РФ уже решают ее — см. выше).

# 18.08.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России прошло совещание с главными распорядителями федеральных средств и регионами

Под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина прошло совещание с представителями регионов, федеральными органами исполнительной власти и главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы ведомства.

На еженедельной встрече при участии всех заместителей министра и руководителей подведомственных учреждений обсудили ключевые вопросы реализации инфраструктурных проектов. В частности, речь шла о кассовом исполнении федерального бюджета по расходам инвестиционного характера, формировании ФАИП на 2023-2027 годы и реализации распоряжения Правительства РФ № 292-р, а также проектах с привлечением инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) и других инструментов инфраструктурного меню.

«Минстроем России проведена работа по внесению изменений в распоряжение Правительства 292-р о выделении средств в связи с необходимостью изменения цен госконтрактов. В новом документе актуализирован перечень объектов. В нём учтены откорректированные объекты, которые ранее были включены в распоряжение, и новые объекты, получившие повторные положительные заключения государственной экспертизы. Принятие документа планируется сегодня на заседании Правительства», – сообщил Ирек Файзуллин.

Он также отметил необходимость своевременного предоставления заявок и обосновывающей документации по распределенным на 2023 год лимитам в рамках формирования бюджета на 2023-2025 годы по программам «Чистая вода» и «Оздоровление Волги». Минстроем России направлены письма о предоставлении в срок до 1 сентября 2022 года документации по финансированию объектов.

Одной из тем обсуждения стал ход формирования федеральной адресной инвестиционной программы на 2023-2027 годы. На данный момент в электронном бюджете Минстроем России полностью рассмотрены все предложения по возвратному распределению средств.

Особое внимание на совещании было уделено вводу объектов, запланированных к завершению в этом году – всего по состоянию на 1 июля к вводу запланировано 250 объектов.

Отдельно на совещании обсудили кассовое исполнение по межбюджетным трансфертам капитального характера в рамках федеральных проектов, реализуемых Минстроем России, Росавтодором, Минспорта России, Минкультуры России, Минпросвещения России, Минсельхоза России, Минздрава России, Минприроды России, Минэкономразвития России, Минтранса России и Федеральным агентством воздушного транспорта. На данный момент по 10-ти ГРБС общий объём принятых бюджетных обязательств составляет 92,5% от росписи.

В рамках инфраструктурных бюджетных кредитов, на сегодня средства доведены до 69-ти субъектов на сумму 110,51 миллиарда рублей. По заёмному финансированию проектов с использованием средств ФНБ по линии Фонда ЖКХ в настоящее время Штабом одобрены 119 заявок субъектов с общей потребностью в заемном финансировании – 69,3 миллиарда рублей. Заключено 70 договоров по 34-м регионам на общую сумму заёмных средств 44,5 миллиарда рублей.

# 18.08.22 Техэксперт. Ценообразование и сметное нормирование в градостроении: повышаем квалификацию

С 24 по 30 августа Главгосэкспертиза России проведет программу повышения квалификации "Актуальные вопросы ценообразования и сметного нормирования в строительстве". Она будет полезна всем участникам инвестиционно-строительного процесса и будет особенно актуальна для представителей органов исполнительной власти и местного самоуправления, а также специалистов строительных, проектных, изыскательских и экспертных организаций.

Во время обучения подробно будут рассмотрены особенности применения положений актуализированной Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, в том числе в части определения затрат, связанных с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств.

Кроме того, эксперты разберут актуальные вопросы формирования начальной максимальной цены и корректировки сметы контракта, а также проведения повторной государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости в связи с вступлением в силу положений постановления Правительства Российской Федерации от 09.08.2021 N 1315. Также слушатели узнают об особенностях новой сметно-нормативной базы ФСНБ-2022 в уровне цен по состоянию на 1 января 2022 года и ее основные отличия от ФСНБ-2020.

Другие темы программы повышения квалификации - вопросы формирования предполагаемой (предельной) стоимости объекта на предпроектной стадии, особенности оценки эффективности инвестиционных проектов в рамках проведения технологических и ценовых аудитов, требования и необходимый минимум исходных данных для расчета затрат на содержание службы заказчика, порядок определения дополнительных транспортных расходов в сметной документации.

Отдельно будут рассмотрены иные особенности применения новых методик по ценообразованию в строительстве, в том числе необходимых для определения сметной стоимости проектных и изыскательских работ.

"Эксперты акцентируют внимание участников программы на требованиях сметных нормативов, которые являются обязательными как при разработке сметной документации, так и в процессе проведения государственной экспертизы в части проверки достоверности определения сметной стоимости. Наши эксперты разъяснят слушателям положения сметных нормативов с учетом практического опыта применения и соблюдения данных требований. Вниманию участников будут предложены некоторые макеты и шаблоны документов. Им разъяснят порядок определения отдельных видов работ и затрат, в отношении которых отсутствуют установленные нормативы, выраженные в процентах, и приведут примеры определения затрат по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Кроме того, будут детально разобраны основные ошибки, которые наши специалисты выявляют во время экспертизы сметной документации объектов капитального строительства", - говорит руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев.

В конце каждого дня обучения запланировано обсуждение в формате круглого стола. Конструктивный диалог между экспертами и участниками обучения, на котором будут рассмотрены практические примеры определения сметной стоимости отдельных видов работ и затрат, будет способствовать повышению качества сметной документации, разрабатываемой на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Программа повышения квалификации "Актуальные вопросы ценообразования и сметного нормирования в строительстве" стартует 24 августа в 9:00 и завершится 30 августа в 12:00. О том, как принять участие в мероприятии, можно узнать по ссылке:

<https://edu.gge.ru/seminars/24-08-2022-programma-povysheniya-kvalifikatsii-aktualnye-voprosy-tsenoobrazovaniya-i-smetnogo-normir/>.

# 18.08.22 СГ. Глава Минстроя: градостроительный потенциал России превышает 260 млн «квадратов»

Более 60 млн. кв. метров жилья уже введено в Российской Федерации на данный момент, сообщил в четверг глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

«У нас в стройке сегодня на всех территориях находится около 157 млн кв. метров жилья и градостроительный потенциал превысил 260 млн кв. метров», — сказал Ирек Файзуллин, выступая на пленарной сессии форума «Среда для жизни».

Ирек Файзуллин указал, что сегодня по всем направлениям Минстрой России совместно с министерством финансов и Минэкономики проводит активную работу по подготовке и реализации пятилетних программ.

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

# 12.08.22 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: по сравнению с 2021 годом объем долгосрочных ипотечных кредитов удвоился

Это означает, что «долгие» кредиты стали доступнее, в основном за счет госпрограмм субсидирования ставок ИЖК, и заемщики соглашаются на 20—30-летний период выплат, чтобы взять как можно большую сумму и при этом снизить размер ежемесячного платежа, [пояснили](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-rossiyane-stali-chashche-oformlyat-ipoteku-na-dlitelnyy-srok/) в руководстве кредитной организации.

Согласно последним данным корпоративной статистики:

• по итогам семи месяцев 2022 года объем оформленных в Банке ДОМ.РФ на срок 20—30 лет ипотечных кредитов составил 70 млрд руб. — почти в два раза больше, чем за аналогичный период 2021 года;

• доля «долгих» кредитов в общей выдаче увеличилась год к году с 36% до 67,8%, в основном такие кредиты предоставляются в рамках госпрограмм [«Семейная ипотека»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) по льготной ставке от 5,1% и [«Льготная ипотека на новостройки»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/) по льготной по ставке от 6,1%;

• займов со сроком 10—20 лет за семь месяцев текущего года выдано на 19 млрд руб.;

• доля таких кредитов составила 26,5% против 50% в 2021 году, чаще всего их оформляли клиенты в рамках ипотеки на вторичном рынке и рыночной ипотеки на новостройки (вне программ с господдержкой) по ставке от 9,7—9,9%;

• объем кредитования сроком до 10 лет составил около 3 млрд руб., а доля таких кредитов — 15% (против 5,7% в 2021 году), в основном их брали в рамках программы рефинансирования и госпрограммы [«Сельская ипотека»](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/catalog/selskaya-ipoteka/);

• всего с начала 2022 года в Банке ДОМ.РФ ипотеку взяли 21 500 жителей России в объеме 94 млрд руб.

«Ипотека на более длительный срок позволяет снизить размер ежемесячного платежа, а также взять большую сумму – этим можно объяснить рост числа кредитов, оформляемых на 20—30 лет», — [пояснил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-rossiyane-stali-chashche-oformlyat-ipoteku-na-dlitelnyy-srok/) тенденцию заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков** (на фото).

Он также обратил внимание на то, что многие семьи, оформляя заем на максимальный срок, впоследствии досрочно закрывают его. «Средний срок погашения ипотечного кредита в нашем банке — 10 лет», — уточнил топ-менеджер.

# 12.08.22 ЕРЗ. Сбербанк второй раз за месяц снизил минимальный первоначальный взнос по ипотеке

С 11 августа он составляет 15% от стоимости приобретаемого в кредит жилья — независимо от подтверждения заемщиком своего дохода. Нововведение действует в отношении двух продуктов банка вне льготных госпрограмм — [«Ипотека на квартиру в новостройке»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/new-apartments?) и [«](https://domclick.ru/ipoteka/programs/new-apartments?)[Ипотека на вторичную недвижимость»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/existing-apartments?). Об этом [сообщили](https://press.sber.ru/publications/sberbank-snizil-pervonachalnyi-vznos-po-ipoteke-bez-podtverzhdeniia-dokhoda) в пресс-центре кредитной организации.

В сообщении уточняется, что для подачи онлайн-заявки на ипотеку через сервис [ДомКлик](https://domclick.ru/) понадобится всего два документа (так называемая опция [Ипотека по двум документам](https://domclick.ru/ipoteka/programs/two-documents?)).

Это паспорт и второй документ на выбор (СНИЛС, водительское удостоверение, загранпаспорт, военный билет, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение личности сотрудника федеральных органов власти).

В руководстве Сбера напомнили, что предыдущее снижение с 30% до 20% размера минимального первоначального взноса по ипотеке без подтверждения дохода по вышеуказанным программам состоялось менее месяца назад.

По словам вице-президента Сбербанка, директора дивизиона ДомКлик Николая Васёва (на фото) дважды подряд в течение короткого срока частичное смягчение условий ИЖК обусловлено положительной динамикой на рынке жилой недвижимости и усовершенствованием внутрибанковских процессов.

«По данным аналитиков ДомКлик, за семь месяцев этого года Сбер выдал почти 155 тыс. таких кредитов [ипотеки по двум документам — Ред.] на сумму 419,1 млрд руб. — на 43% больше, чем за аналогичный период прошлого года по количеству кредитов и на 31% больше по общей сумме выдач», — [уточнил](https://press.sber.ru/publications/sberbank-snizil-pervonachalnyi-vznos-po-ipoteke-bez-podtverzhdeniia-dokhoda) Васёв.

Он выразил уверенность в том, что наряду со взятым Сбером курсом на дальнейшее снижение процентных ставок ИЖК уменьшение минимального первоначального взноса в рамках рыночной ипотеки «поможет еще большему количеству россиян успешно решить жилищный вопрос и переехать в долгожданную собственную квартиру или дом».

# 12.08.22 ЕРЗ. Виталий Мутко: вопреки прогнозам пессимистов рынок жилищного строительства перешел к устойчивому восстановлению

Такую оценку глава госкорпорации ДОМ.РФ вынес, опираясь на [результаты](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-zastroyshchiki-otmetili-rost-dostupnosti-proektnogo-finansirovaniya-v-rossii/) панельного исследования деловой активности застройщиков, проведенного совместными усилиями [ВЦИОМ](https://wciom.ru/), ДОМ.РФ и Института развития строительной отрасли ([ИРСО](https://profi.erzrf.ru/info/irso/)) в период с мая по июль 2022 года в форме трех опросов представителей более 80 девелоперских компаний во всех федеральных округах России.

Как показывает сравнительный анализ итогов всех трех проведенных в рамках исследования опросов, на протяжении двух месяцев росла доля застройщиков, смотрящих в будущее с уверенностью и оптимизмом.

Например, в июле:

• 33% крупных застройщиков из числа респондентов назвали проектное финансирование по текущим проектам доступным (в три раза больше, чем в мае);

• 30% — отметили доступность проектного финансирования по новым проектам (в шесть раз больше, чем в мае);

• 10% — заявили о том, что не выполнили собственные планы по строительным работам за прошлый месяц (в два раза меньше, чем в мае);

• 25% — заявили о том, что не вносили никаких изменений в свои планы (в 1,7 раза больше, чем в мае);

• 28% — заявили о выполнении планов по продажам (в 1,5 раза больше, чем в мае);

• 7% — пожаловались на ухудшение возможности приобретения земельных участков (в 3,8 раза меньше, чем в мае);

• 10% — заявили о невыполнении планов по закупкам материалов и оборудования (в 2,6 раза меньше, чем в мае);

• 97% — считают, что ситуация с трудовыми ресурсами по отношению к маю не изменилась или даже улучшилась, а также довольны ситуацией с подрядчиками (как их наличием, так и качеством работы);

• 26% — отметили рост цен на стройматериалы (в три раза меньше, чем в мае);

• 25% — отметили рост цен на основные стройматериалы и оборудование (в три раза меньше, чем в мае);

• 17% — заявили о росте цен на строительные работы (в три раза меньше, чем в мае);

• 77% — предположили, что общая ситуация в жилищном строительстве в следующем квартале останется без изменений или улучшится;

• 66% — считают, что через год их портфель строительства либо сохранится на текущем уровне, либо даже увеличится.

Комментируя вышеприведенные результаты опроса (подробнее с ними можно ознакомиться [здесь](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/37e/sesf0v75flex8uwi0odv1zkz1xmnwaa3.pdf)) генеральный директор госкорпорации ДОМ.РФ Виталий Мутко (на фото) отметил, что эти данные свидетельствует об общих положительных тенденциях в отрасли, которая, по его мнению, преодолела наиболее острую фазу кризиса и быстро восстанавливается после весеннего замедления.

«Рынок жилищного строительства перешел к устойчивому восстановлению. Несмотря на неутешительные прогнозы, которые мы слышали этой зимой и в начале весны, мы видим позитивные подвижки буквально по всем параметрам — и об этом заявляют сами застройщики в ходе нашего опроса», — [заявил](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/smi/dom-rf-rynok-zhilishchnogo-stroitelstva-bystro-vosstanavlivaetsya/) глава ДОМ.РФ.

Он также обратил внимание на тот факт, что результаты отраслевого опроса полностью совпадают с данными Банка России, которые также подтверждают оживление на рынке проектного финансирования: с начала текущего года кредитные лимиты застройщиков выросли на 2,3 трлн руб., а фактическая выборка кредитов — на 1 трлн руб., при этом в июне рост кредитования ускорился

«Девелоперы возвращаются к нормальной работе, достраивая текущие проекты и расширяя запуск новых: по нашим данным, в июне-июле на рынок выводилось по 4 млн кв. м — это выше среднемесячного уровня прошлого года», — с удовлетворением отметил Мутко.

СПРАВКА

Исследование деловой активности застройщиков, проводимое совместно ВЦИОМ, ДОМ.РФ и ИРСО основано на ежемесячных опросах девелоперов с целью выяснить ситуацию с продажами, рентабельностью, доступом к банковским кредитам и т. д. Опрос проводится с 6-го по 20-е число каждого месяца. Метод опроса — онлайн-анкета. География исследования — все федеральные округа России. Участники: не менее 80 компаний застройщиков. Информацию по участию в опросах можно получить по электронную почте, обратившись на адрес: [pmi@inrso.ru](mailto:pmi@inrso.ru).

# 12.08.22 ЕРЗ. Эксперты: в июле количество ипотечных сделок выросло сразу на 75%

Аналитики профильного портала Сбербанка [ДомКлик](https://domclick.ru/) в своем исследовании [оценили](https://press.sber.ru/publications/analitiki-domklik-rasskazali-o-tendentsiiakh-na-rynke-nedvizhimosti-v-iiule) активность рынка ипотеки в минувшем месяце в десяти крупнейших субъектах РФ. Один из главных выводов экспертов таков: июльский всплеск спроса на ИЖК обусловлен действием льготных ипотечных госпрограмм.



Источник: ДомКлик

Авторы исследования отмечают, что на фоне смягчения регулятором кредитной политики (10 июня произошло очередное [снижение](https://erzrf.ru/news/tsb-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-95-godovykh-grafik?search=%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2) ключевой ставки ЦБ с 11%: до 9,5%, 22 июля она [уменьшилась](https://erzrf.ru/news/tsb-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-80-godovykh-grafik?search=%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%B2) с 9,5% до 8%) процесс восстановления ипотечного рынка в РФ продолжается.

В десяти крупнейших регионах страны наблюдается прирост числа ипотечных договоров — на 49—74% по итогам июля. Как видно из диаграммы ниже, наиболее значительный прирост сделок ИЖК зафиксирован в Ростовской области (+74%), Краснодарском крае (+72%) и Челябинской области (+68%).

По словам руководителя аналитического центра сервиса Домклик Марии Ромчановой (на фото), наблюдаемая сегодня активная фаза восстановления ипотечного рынка вызвана во многом действием госпрограмм субсидирования ставок ИЖК, таких как:

• [«Льготная ипотека»](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/privilege-mortgage/) со ставкой до 7%;

• [«Семейная ипотека»](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/family-mortgage/) — до 6%;

• [«Льготная ипотека для IT-специалистов»](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/it-mortgage/) — до 5%.



Источник: ДомКлик

Особенно широко эти программы применяются (см. диаграмму выше) в Санкт-Петербурге, где на них приходится более половины всех сделок ИЖК, и в Москве (почти 45% ипотечных выдач).

Тем не менее, по сравнению с июлем 2921 года объем выдач в рамах льготных ипотечных госпрограмм по числу сделок упал на 41,5%, а по объему в денежном выражении — на 32,3%, уточнила Ромчанова.

# 12.08.22 За-Строй. Жаловаться стали в разы меньше

«Дом.РФ» сотоварищи уверяют, что число застройщиков, заявлявших о росте стоимости на строительные материалы, за два месяца снизилось втрое

В совместном исследовании «Дом.РФ», Института развития строительной отрасли и ВЦИОМ отмечается: если в мае о росте цен на стройматериалы заявляли 80% участников опроса, то в июле – 26%. Только четверть застройщиков отметили рост цен на основные стройматериалы и оборудование в июле. В мае доля таких оценок была в три раза выше (80%). Доля застройщиков, фиксирующих рост цен на строительные работы, за два месяца снизилась в три раза (с 51% в мае до 17% в июле.

Также в исследовании отмечается, что сегодня нормализуется ситуация с поставками стройматериалов и оборудования. В частности, в июле почти 90% опрошенных девелоперов отметили выполнение планов по закупкам материалов и оборудования, 10% сообщили о невыполнении планов, тогда как два месяца назад их было 26%.

Кроме того, по данным опроса, почти в четверти опрошенных строительных компаний отметили повышение доступности проектного финансирования. Как считает генеральный директор «Дом.РФ» Виталий Мутко:

Рынок жилищного строительства перешёл к устойчивому восстановлению. Улучшается ситуация с выполнением производственных планов и планов продаж, доступом к оборудованию и стройматериалам, к земельным участкам и, что очень важно, к проектному финансированию. Доля компаний, отмечающих повышение доступа к банковским кредитам, по сравнению с маем выросла в разы.

С начала 2022 года кредитные лимиты для застройщиков увеличились на 2,3 триллиона рублей. Виталий Леонтьевич отметил, что рост кредитования ускорился в июне. Также в июне-июле на рынок выводилось по 4 миллиона квадратных метров недвижимости, что больше среднемесячного показателя годом ранее. Помимо этого, по данным опроса, большинство застройщиков (77%) считают, что ситуация на рынке строительства жилья в следующем квартале останется без изменений или улучшится.

Опрос проводился с 6-го по 20-е число в мае, июне и июле через онлайн-анкеты. География исследования охватывает все федеральные округа страны. В опросе приняли участие не менее 80-ти компаний-застройщиков.

# 16.08.22 ЕРЗ. Сбер и ДОМ.РФ успешно завершили размещение рекордного седьмого выпуска ипотечных облигаций

Объем эмиссии превысил 155 млрд руб. и стал самым крупным в истории Сбера.

В пресс-службе обеих организаций [напомнили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-razmestil-krupneyshiy-dlya-sbera-vypusk-ipotechnykh-obligatsiy/), что в июне этого года на XXV Петербургском международном экономическом [форуме](https://forumspb.com/?lang=ru) крупнейший банк России с госучастием и профильная госкорпорация — финансовый институт развития в жилищной сфере [заключили](https://erzrf.ru/news/domrf-i-sber-vypustyat-ipotechnyye-obligatsii-na-trillion-rubley?search=%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B3) меморандум, нацеленный на развитие стратегического партнерства в сфере ипотечно-жилищного кредитования и развития рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ).

В меморандуме стороны выразили взаимную заинтересованность в осуществлении секьюритизации (выпуске ИЦБ) на сумму до 1 трлн руб. в период 2022—2025 гг. и координации усилий для повышения ликвидности и развития рынка ипотечных облигаций ДОМ.РФ.

Документ подписали президент Сбербанка Герман Греф и генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

Исходя из достигнутых договоренностей, в первой половине августа ДОМ.РФ и Сбер успешно завершили размещение 7-го выпуска облигаций с ипотечным покрытием и поручительством ДОМ.РФ (эмитентом которых является ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент») на сумму 155,4 млрд руб.

Также стоит отметить, что это уже четвертый выпуск для сторон, ипотечное покрытие которого полностью сформировано из [электронных](https://erzrf.ru/news/depozitariy-banka-domrf-prinyal-pervuyu-elektronnuyu-zakladnuyu-v-ramkakh-pravitelstvennogo-eksperimenta-po-tsifrovizatsii-ipoteki?search=%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BD) закладных.

С учетом последнего выпуска общий объем совместно размещенных двумя организациями ИЦБ за последние пять лет достиг 391 млрд руб.

Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, ДОМ.РФ является [основным](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-segodnya-kazhdaya-10-ya-ipoteka-v-rossii-vydayetsya-blagodarya-ipotechnym-obligatsiyam-domrf?search=%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B3%D0%B0%D1%86) эмитентом на российском рынке ИЦБ. Банки-кредиторы (банки-оригинаторы) продают ей часть своих ипотечных портфелей (в виде закладных), а госкорпорация выпускает под эти активы ипотечные облигации и находит инвесторов.

Эмитированные бумаги обеспечиваются кредитами на покупку жилья, выданными банками населению. Вырученные от эмиссии средства банки используют для выдачи новых ипотечных кредитов и рефинансирования ранее выданных.

«Секьюритизация становится неотъемлемой частью устойчивого ипотечного рынка, позволяя банкам сбалансировать срочность привлекаемых пассивов и выдаваемых ипотечных кредитов», — так [прокомментировал](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-razmestil-krupneyshiy-dlya-sbera-vypusk-ipotechnykh-obligatsiy/) очередную эмиссию ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ заместитель генерального директора госкорпорации Артём Федорко.

Вице-президент, директор Казначейства Сбербанка Алексей Лякин назвал эффективным сотрудничество Сбера и ДОМ.РФ на ниве развития технологической платформы рынка ИЦБ.

«Мы очень ценим наше партнерство и будем дальше совместно работать над развитием этого рынка», — [подчеркнул](https://press.sber.ru/publications/sber-i-dom-rf-razmestili-7-i-vypusk-ipotechnykh-obligatsii) Лякин.

СПРАВКА

*Сотрудничество ДОМ.РФ и Сбера в сфере секьюритизации ипотеки*[*началось*](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-razmestil-krupneyshiy-dlya-sbera-vypusk-ipotechnykh-obligatsiy/)*в 2017 году. В 2020 году стороны первыми на рынке разместили ипотечные ценные бумаги, покрытие которых было полностью сформировано из электронных закладных. В 2021 Сбер при поддержке ДОМ.РФ распространил выдачу электронных закладных на всю территориальную сеть.*

*Развитие рынка ипотечных облигаций входит в число основных задач ДОМ.РФ и является одним из ключевых инструментов достижения показателей национальных целях развития страны на период до 2030 года и национального проекта «Жилье и городская среда». Всего в рамках программы ИЦБ ДОМ.РФ с декабря 2016 года размещено более 40 выпусков ипотечных облигаций объемом около 1,5 трлн руб.*

# 16.08.22 СГ. «Банк ДОМ.РФ» распространил льготную ипотеку на таунхаусы

«Банк ДОМ.РФ» с 19 августа 2022 года начнет выдавать льготную ипотеку на покупку готовых таунхаусов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Оформить кредит можно по «Льготной», «Семейной», «Дальневосточной» ипотеке, программе для ИТ-специалистов, а также в рамках стандартной рыночной программы на покупку жилого дома.

По словам заместителя председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Алексея Косякова, в последние годы наблюдается рост интереса к покупке таунхаусов. «Благодаря расширению льготного кредитования на такие объекты у людей появится возможность выбрать наиболее оптимальный для себя вариант улучшения жилищных условий. Воспользоваться новым форматом смогут более 1000 семей в год», – прокомментировал он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/bank-dom-rf-rasprostranil-dalnevostochnuyu-ipoteku-na-vtorichnoe-zhile-v-monogorodakh-/), что «Банк ДОМ.РФ» распространил действие программы «Дальневосточная ипотека» на покупку вторичного жилья в моногородах.

# 18.08.22 ЕРЗ. Перечень банков, уполномоченных для открытия эскроу-счетов, вновь изменился (список)

ЦБ обновил [перечень](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/) банков, уполномоченных для открытия счетов эскроу, включив в него две и исключив оттуда также две кредитные организации.

Действующий перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 [№697](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71878412/), сократился, и теперь состоит из 90 банков.

Из нового перечня регулятор исключил АО «Мидзухо Банк (Москва)». Реализуемая им бизнес-модель не предполагала открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ).

В перечень банков, чья реализуемая бизнес-модель предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по ДДУ, вошли 45 кредитных организаций.

На 01.08.2022 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 | КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО) | 1307 |
| 14 | АО «АЛЬФА-БАНК» | 1326 |
| 15 | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1343 |
| 16 | РНКБ Банк (ПАО) | 1354 |
| 17 | ПАО Сбербанк | 1481 |
| 18 | «СДМ-Банк» (ПАО) | 1637 |
| 19 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) | 1810 |
| 20 | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 1978 |
| 21 | ПАО Банк «ФК Открытие» | 2209 |
| 22 | ТКБ БАНК ПАО | 2210 |
| 23 | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2225 |
| 24 | ПАО «БАНК УРАЛСИБ» | 2275 |
| 25 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 2306 |
| 26 | АО «Банк ДОМ.РФ» | 2312 |
| 27 | ПАО АКБ «Металлинветбанк» | 2440 |
| 28 | ПАО «МЕТКОМБАНК» | 2443 |
| 29 | АО «ГЕНБАНК» | 2490 |
| 30 | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2518 |
| 31 | Банк «КУБ» (АО) | 2584 |
| 32 | ПАО «АК БАРС» БАНК | 2590 |
| 33 | КБ «ЛОКО-Банк» (АО) | 2707 |
| 34 | АО СКБ Приморья «Примсоцбанк» | 2733 |
| 35 | АО «ОТП Банк» | 2766 |
| 36 | ООО «Экспобанк» | 2998 |
| 37 | Джей энд Ти Банк (АО) | 3061 |
| 38 | АО «СЭБ Банк» | 3235 |
| 39 | ПАО «Промсвязьбанк» | 3251 |
| 40 | ПАО Банк ЗЕНИТ | 3255 |
| 41 | Банк «ВБРР» (АО) | 3287 |
| 42 | АО «Райффайзенбанк» | 3292 |
| 43 | АО «МСП Банк» | 3340 |
| 44 | АО «Россельхозбанк» | 3349 |
| 45 | АО «СМП Банк» | 3368 |

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно [актуализируется](https://erzrf.ru/news/kak-teper-vyglyadit-perechen-bankov-upolnomochennykh-dlya-otkrytiya-eskrou-schetov-spisok?tag=%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8&search=%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C).

# 19.08.22 ЕРЗ. Виталий Мутко: дальше снижать ставку по льготной ипотеке нецелесообразно

По мнению руководителя ДОМ.РФ, сегодняшняя ставка до 7%, действующая в рамках этой [программы](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/catalog/lgotnaya-ipoteka/) господдержки, вполне отвечает экономической ситуации в стране и условиям «комфортной» ипотеки. И даже при уменьшении ключевой ставки ЦБ он против ее дальнейшего снижения.

Такую точку зрения генеральный директор финансового института развития в жилищной сфере высказал 18 августа в Тамбове в ходе общения с журналистами на [Форуме](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-tambove-otkrylsya-forum-razvitie-malykh-gorodov-i-istoricheskikh-poseleniy-i-forum-sreda-dlya-zhiz/) малых городов и исторических поселений.

«Сейчас ставка [*действующая в рамках госпрограммы льготной ипотеки на новостройки* — **Ред.**] по условиям достаточно комфортная. На каком-то этапе мера поддержки должна отключаться, и тогда финансовая макрополитика будет другая», — [цитирует](https://realty.ria.ru/20220818/mutko-1810450473.html) **Виталия Мутко** РИА Недвижимость.

Глава ДОМ.РФ напомнил, что в начале своего [запуска](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-stroitelstvo-poluchit-preferentsii-ot-gosudarstva-kak-odna-iz-otrasley-naiboleye-postradavshikh-ot-koronavirusa?search=%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD) весной 2020 года и вплоть до середины 2021 года льготная ипотека выдавалась по субсидируемой государством ставке до 6,5%. Но и ключевая ставка ЦБ была в то время около 4,5% (сегодня — 8%), отметил Мутко, выразив сомнение в том, что «рекорды» тех лет будут повторены.

«Нельзя снижать ставку только за счет бюджетной поддержки», — подчеркнул он, аргументировав свою позицию тем, что выгоды от слишком доступной ипотеки обычно нивелируется ростом цен на само жилье.

Напомним, что в июне этого года решением Правительства субсидируемая ставка по льготной ипотеке была [снижена](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-snizilo-stavku-po-lgotnoy-ipoteke-do-7?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) с 9% до 7%. Размер выдаваемого в ее рамках кредита составляет 12 млн руб. для четырех столичных регионов и 6 млн руб. для всех остальных субъектов РФ.

Но чтобы потенциальные заемщики не ограничивались только этими суммами и имели больше возможностей в выборе жилья, Правительство еще в начале мая этого года [увеличило](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-snizilo-stavki-i-uvelichilo-summu-lgotnoy-ipoteki-?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE) максимальный размер кредита для ипотеки с использованием льготной ставки — до 30 млн и 15 млн руб. соответственно.

При этом ставка ИЖК в рамках 12 млн и 6 млн руб. субсидируется государством, остальная сумма может быть выдана по рыночной или другой субсидируемой ставке (например, застройщиком или банком).

# 18.08.22 СГ. «Сельская ипотека» станет бессрочной

Правительство РФ приняло решение не ограничивать срок действия программы «Сельская ипотека». Об этом сообщил премьер-министр Михаил Мишустин, выступая в четверг в Тамбове на пленарной сессии всероссийских форумов «Развитие малых городов и исторических поселений» и «Среда для жизни: твой дом».

«Сегодня хочу сказать еще об одном решении — о продлении «Сельской ипотеки». Эта программа должна была закончиться в текущем году, но теперь срок ее действия не будет ограничен», — сказал Мишустин.

Глава правительства указал, что теперь жители села смогут оформлять ипотечные кредиты, не опасаясь, что не успеют до завершения программы, купить или построить свой дом.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 15.08.22 За-Строй. Материалы секретных семинаров

Дальнейший инфоконтент, генерируемый НОСТРОЙ, возможно, скоро будет монетизирован…

После проведения [таинственных юридических семинаров](https://zsrf.ru/news/2022/08/08/sekretnye-seminary), закрытых от посторонних глаз, о которых мы рассказывали на прошлой неделе, Национальное объединение строителей решило таки реабилитироваться и поделилось с широкой общественностью методичкой, которая была представлена на мероприятии.

Ясности с засекречиванием семинара это не прибавило – то ли НОСТРОЙ, действительно, подумывает о том, чтобы начать приторговывать полезной информацией. То ли, по версии, высказанной форумчанами, встреча со специалистами СРО прошла не вполне по намеченному плану, и многоопытные руководители Нацобъединения не пожелали продемонстрировать свою некомпетентность по ряду заданных вопросов. Также непонятно, почему завесу тайны в итоге всё-таки решили приоткрыть – возможно, подействовали прямые запросы со стороны генерального директора Ассоциации «Сахалинстрой» Валерия Мозолевского или других руководителей СРО, которым такой режим повышенной секретности также оказался непонятен.

Как бы то ни было, Методическое пособие к VIII Всероссийскому семинару «Юрист саморегулируемой организации в области строительства» и IV Всероссийскому семинару «Эксперт саморегулируемой организации в области строительства» представляет собой серьёзный сборник по актуальным правовым вопросам в области саморегулирования на 178-ми страницах текста.

Состоит он из пяти блоков.

1. Правовые и организационные вопросы деятельности СРО в строительстве. Здесь рассматриваются такие частые спорные моменты, как установление членства в СРО согласно требованиям Федеральных законов № 44-ФЗ и № 223-ФЗ; восполнение компфондов, которые были частично утеряны в банках с отозванной лицензией; процедура перехода во вновь создаваемую СРО в субъекте, где ранее не было саморегулируемой организации, и так далее. Здесь же идёт разговор о такой актуальной теме, как оценка опыта и деловой репутации подрядчиков.

2. Основные аспекты деятельности СРО. В этом блоке собрана «солянка» из разнородных вопросов, касающихся требованиям к участнику закупки, обеспечения договора займа за счёт средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, подготовке к внедрению независимой оценки квалификации, а также работа НОСТРОЙ с деньгами СРО, исключённых из Единого реестра.

3. Ответственность СРО. Достаточно интересный раздел, в котором собраны такие темы, как судебная практика при выплатах из компенсационного фонда возмещения вреда, работа с нарушениями, выявленными Ростехнадзором, а также взаимодействие с операторами капремонта в регионах.

4. Осуществление контроля СРО за деятельностью своих членов. Здесь можно почитать про анализ реализации постановления Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331, а также ознакомиться с практическими кейсами по осуществлению контроля за членами СРО. Речь идёт о популярной методике риск-ориентированного подхода, который находит всё больше сторонников. При этом члены СРО ранжируются по группам риска, в зависимости от своих объёмов и стабильности положения, что позволяет специалистам саморегулируемой организации уделять больше внимания «рисковым ребятам» и меньше беспокоить проверками более стабильные строительные компании. Также в этом разделе Нацобъединение поделилось результатами собственного мониторинга деятельности СРО и опубликовало обзор основных нарушений со стороны саморегуляторов.

5. Совершенствование и развитие инструментом финансовой ответственности СРО. В этом разделе оказались обобщены три темы. Это порядок выплат страхового возмещения за неисполнения договора подряда, переход на ресурсно-индексный метод и наполнение ФГИС ЦС, а также возмещение расходов на мероприятия по охране труда.

Что тут скажешь – получилось хорошее и обстоятельное исследование, за которое НОСТРОЙ можно только поблагодарить, без всякой иронии. Все вопросы важны и актуальны. Каждая тема злободневна, каждая вызывает интерес со стороны представителей СРО и строителей. Разумеется, опираться на методичку ностроевских экспертов каждому эксперту союзов и ассоциаций предстоит осторожно, руководствуясь здравым смыслом и собственным опытом. Однако уже то, что вопросы сформулированы и по ним собрана неплохая документальная база, уже является большим плюсом.

Правда, несколько специфическое понимание Нацобъединением вопросов информационной открытости, несколько настораживает. Если записи вебинаров то выкладываются на всеобщее обозрение, то становятся доступны только для избранных, не означает ли это, что в перспективе и дальнейший инфоконтент, генерируемый НОСТРОЙ, будет монетизироваться?

А что, почему бы не ввести, как в некоторых организациях разный уровень членства. Например, покупаешь золотое членство – и можешь получать результаты работы экспертного и технического советов. Покупаешь платиновое членство – и тебя уже допускают к онлайн-просмотру заседаний самого главного Совета Национального объединения! Возможности для монетизации безграничны. Впрочем, наверное, всё-таки не стоит подкидывать идеи…

# 15.08.22 За-Строй. Спецов НРС призывают успеть…

Минстрой выразил мнение, что физлица вправе направить информацию о своём последнем повышении квалификации в Нацобъединение в любое время, но не позднее 31 августа

Саморегулируемое сообщество продолжает обсуждать приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 30 июня 2022 года № 529/пр «О переносе сроков прохождения независимой оценки квалификации физического лица, претендующего на осуществление профессиональной деятельности по организации выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства».

Документ, напомним, перенёс сроки неизбежной обязательной НОК на 12 месяцев, что породило массу вопросов среди саморегуляторов и строителей (а также – проектировщиков и изыскателей). В документе говорится о лицах, претендующих на осуществление профессиональной деятельности. То есть, не понятно, распространяется ли приказ на тех, кто же включён в реестр.

Становится неясным механизм попадания в НРС после 1 сентября, поскольку повышение квалификации уже не требуется, а механизм независимой оценки квалификации ещё не действует.

Наконец, у юристов возникают обоснованные сомнения в том, может ли приказ Минстроя России изменять срок, который прописан в федеральном законе (по определению имеющим более высокий приоритет)?

И вот некоторые разъяснения по этому поводу ведомство всё же дало, правда, устами (а точнее, пером) заместителя директора правового департамента Татьяны Барминой. Письмо от 8 августа 2022 года за номером 15895-ОГ/02 начинается с перечисления базовых норм – с 1 сентября 2022 года взамен повышения квалификации вводится требование о прохождении не реже одного раза в пять лет независимой оценки квалификации в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации» (пункт 4 статьи 1 и пункт 2 статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Исходя из совокупности положений пунктов 4, 7, 10 Порядка внесения изменений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования или в Национальный реестр специалистов в области строительства, утверждённого приказом Минстроя России от 15 апреля 2022 года № 286/пр, и пункта 5 Перечня случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из НРС, утверждённого приказом, для физических лиц, сведения о которых включены в Национальный реестр до 31 августа 2022 года, предусмотрена обязанность прохождения независимой оценки квалификации до истечения 5-ти лет со дня повышения ими квалификации.

А дальше эксперты Минстроя выражают мнение, что такие физические лица вправе направить информацию о дате своего последнего повышения квалификации с приложением подтверждающих документов в Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство в любое время, но не позднее 31 августа 2022 года.

При этом в целях обеспечения своевременного прохождения физическими лицами независимой оценки квалификации пунктом 15 Порядка предусмотрено уведомление Национальными объединениями лица, сведения о котором содержатся в НРС, о необходимости её прохождения не позднее 60-ти календарных дней до наступления случая, указанного в пункте 5 или пункте 6 Перечня.

Письмо содержит обычную приписку о том, что письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Однако сама по себе позиция главного строительного ведомства высказана вполне однозначна.

Остаётся напомнить, что приказ № 529/пр появился в виду серьёзных сомнений строительного ведомства в готовности системы независимой оценки квалификаций к работе в её нынешнем формате. Документ был издан в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12 марта 2022 года № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году». Приказ подписан министром строительства и ЖКХ РФ Иреком Файзуллиным и вступает в силу с 1 сентября 2022 года.

# 15.08.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ информирует о публичном обсуждении проектов стандартов и сводов правил

Технический комитет по стандартизации ТК 465 «Строительство», представил [первые редакции проектов документов](https://nostroy.ru/news_files/2022/08/15/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D1%82%D0%B5%D0%BC+%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D0%B8%D0%BA.docx), разработанных в соответствии с Планом разработки и утверждения сводов правил на 2022 год, утвержденным Приказом Минстроя России от 08.12.2021 № 909/пр. и Программой национальной стандартизации Российской Федерации на 2022 г., утвержденной Приказом Росстандарта от 01.11.2021 № 2459.

Предлагаем всем заинтересованным лицам рассмотреть [проекты документов](https://cloud.mail.ru/public/6QvM/YPgB9ZU7D) и в случае наличия замечаний и предложений направить их [по прилагаемой форме](https://nostroy.ru/news_files/2022/08/15/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%B7%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%87%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9.docx) на официальный адрес электронной почты ТК 465 «Строительство»: [tk465@mail.ru](mailto:tk465@mail.ru), а также продублировать на [techreg@nostroy.ru](mailto:techreg@nostroy.ru).

[*График публичного обсуждения и сбора замечаний*](https://nostroy.ru/news_files/2022/08/15/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D1%82%D0%B5%D0%BC+%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D0%B8%D0%BA.docx)*. (ссылка на сайте НОСТРОЙ)*

# 15.08.22 За-Строй. СРОчно! Заява, без которой никак…

По просьбам читателей За-Строй.РФ публикует копию письма Минстроя России и образец необходимого заявления для спецов НРС

Только мы разместили [статью на нашем сайте о письме](https://zsrf.ru/news/2022/08/15/spetsov-nrs-prizyvajut-uspet) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ о том, что специалисты НРС вправе направить информацию о дате своего последнего повышения квалификации с приложением подтверждающих документов в НОСТРОЙ или НОПРИЗ, но не позднее 31 августа сего года, как в редакцию посыпались звонки читателей с просьбой опубликовать документы.

Мы связались с нашим источником и получили разрешение на то, чтобы обнародовать переданные нам материалы.

Заостряем внимание читателей: специалистам-НРСникам необходимо оформить заявление в соответствующее Национальное объединение по прилагаемому образцу, приложив копию письма Минстроя России от 8 августа 2022 года № 15895-ОГ/02.

И снова напоминаем: не опоздайте, времени до 31 августа остаётся совсем немного…

# 15.08.22 ЗаНоСтрой. Требования обязательных банковских гарантий делают саморегулирование бессмысленным! Такое мнение сахалинские саморегуляторы направили в Минстрой

Генеральный директор Ассоциации Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей» (Ассоциация «Сахалинстрой», СРО-С-019-06072009) Валерий Мозолевский направил на имя министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина письмо, в котором указал на системные проблемы строительного саморегулирования в России. По мнению Валерия Павловича, невзирая на пять лет, прошедших со времени реформы в рамках Федерального закона № 372-ФЗ, основная задача преобразования – персонализация ответственности за обеспечение обязательств по договорам подряда – так и не была достигнута. О том, почему так произошло и какие меры предлагают принять коллеги с Дальнего Востока читайте в материале нашего добровольного эксперта из Южно-Сахалинска.

Как отмечается в письме, главной задачей изменений, внесённых в 2016 году в Градостроительный кодекс РФ в рамках 372-ФЗ, являлось обеспечение персонализации ответственности за обеспечение исполнения обязательств по заключённым подрядным договорам на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт проектов строительства объектов капитального строительства, заключённым с использованием конкурентных способов определения поставщиков.

Эти задачи были поставлены в ответ на разросшуюся коммерциализацию саморегулируемых организаций в строительстве Президентом России Владимиром Путиным. Под персонально ответственными понимаются, прежде всего, СРО, обязанные отвечать за исполнения обязательств по договорам подряда своих членов, а также специалисты по организации строительства в должности главных инженеров проектов – отвечающие за организацию и обеспечение работ.

Для реализации этих требований были созданы дополнительные компенсационные фонды обеспечения договорных обязательств, наполнение которых стало тяжёлым бременем для строительной отрасли. Однако и по сей день, как отмечают представители «Сахалинстроя», эти КФ ОДО не работают, а лежат мёртвым грузом на спецсчетах в уполномоченных банках. На сегодня, общая сумма собранных членами саморегулируемых организаций строителей взносов в компенсационные фонды СРО превышает 120 миллиардов рублей.

Причина в том, что фактическим инструментом обеспечения договоров для заказчиков стал механизм банковской гарантии. Для заказчика ныне существующий порядок взыскания обязательств с фондов СРО громоздок, неудобен. Получить какие-то деньги в рамках этой системы можно только при условии банкротства подрядчика и спустя много лет после длительных судебных тяжб с руководством саморегулируемой организации.

В то же время, в случае, когда риски неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств подрядчика по контракту обеспечиваются банковской гарантией, никаких дополнительных усилий и доказательств, для получения средств от банка Заказчику прилагать не надо, необходимо только сформировать пакет документов и направить его в банк. После этого, уже банк-гарант в рамках регрессных требований в судебном порядке компенсирует за счёт подрядчика свои убытки в размере выплаченных заказчику денежных средств.

Такой порядок полностью устраивает самих топ-менеджеров и бенефициаров СРО, для которых банковская гарантия по договорам, прежде всего, становится гарантией неприкосновенности компенсационных фондов.

«Пока не будет над руководителями СРО строителей висеть «дамоклов меч» возможности выплат из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств за нарушение обязательств по договорам подряда, никакой полезной деятельности от большинства СРО ожидать не стоит. Для того, чтобы саморегулирование заработало, необходимо буквально выполнить требование статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации», – отмечается в письме.

Главными «архитекторами» такой системы названы крупные коммерческие игроки на ниве саморегулирования в строительстве, в первую очередь, возглавляющих большие конгломераты саморегулируемых организаций изыскателей, проектировщиков, строителей, и аккумулирующих огромные суммы членских и специальных взносов с десятков тысяч членов СРО. Эти игроки имеют большое влияние на принимаемые решения в НОСТРОЙ, НОПРИЗ и в Минстрое России.

Для того, чтобы переломить ситуацию, авторы предлагают обратить внимание на две причины – законодательную и практическую.

Неработающая законодательная причина стагнации саморегулирования в строительстве вызвана отсутствием специальной статьи в законе проведения закупочных процедур в строительной отрасли, где гарантом исполнения обязательств по государственным и муниципальным контрактам на выполнение работ была бы прямо указана саморегулируемая организация через КФ ОДО.  
Практическая причина стагнации саморегулирования в строительстве выражается в «нежелании» исполнительных органов государственной и муниципальной власти – заказчиков по государственным и муниципальным контрактам, «отходить» от привычных устоев работы и не считая необязательными для них требования новых норм ГрК РФ.

# 17.08.22 За-Строй. Не опоздайте получить поддержку, МСП!

Предприятия малого и среднего бизнеса, занятые капремонтом многоквартирных жилых домов, могут получить предусмотренную финансовую поддержку до конца этого года

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков на вчерашнем расширенном заседании комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России напомнил:

Вопрос капремонта для субъектов МСП в части их поддержки очень важен. Средства выделены, они есть на счетах в регионах. Но времени, чтобы ими воспользоваться, осталось до конца года.

Как известно, постановлением Правительства РФ установлен порядок изменения цены контракта, корректировки сметы контракта в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов. Это постановление действует до конца 2022 года и не будет продлено с большой долей вероятности, так как рост цен на материалы замедлился. Необходимо, чтобы субъекты, которые запрашивали дополнительные лимиты, течение трёх месяцев актуализировали свои списки, чтобы не пропустить срок действия постановления.

В некоторых регионах складывается ситуация, когда МСП затратили собственные средства, подали заявки на поддержку, но дальше эти документы хода не получают. В НОСТРОЙ пообещали, что к таким субъектам могут быть применены административные меры. Также в Нацобъединении заверили, что Методику изменения цены договора на капремонт МКД скоро направят в Минстрой России.

# 17.08.22 НОСТРОЙ Новости. В удовлетворении требований ФКР к НОСТРОЙ о взыскании штрафа в порядке ст.60.1 ГрК РФ отказано

Фонд капитального ремонта г. Москвы (ФКР) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к НОСТРОЙ о взыскании денежных средств в размере 5 385 542, 53 руб. в порядке ст.60.1 ГрК РФ ([дело № А40-74361/22](https://kad.arbitr.ru/Card/0db63208-73b2-40d5-a6d2-66b74636d505)). Исковые требования основаны на решении Арбитражного суда г. Москвы о взыскании с подрядчика неустойки в виде штрафа в пользу ФКР.

НОСТРОЙ удалось убедить суд в отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований на основе, помимо прочего, пропуска срока исковой давности, отсутствия преюдициального значения упоминаемого решения, несоблюдения условий привлечения НОСТРОЙ к субсидиарной ответственности, закрепленных в п.2 ч.1 ст.60.1 ГрК РФ. Конкретные доводы, положенные судом в основу решения, станут известны после изготовления решения в полном объеме.

# 17.08.22 За-Строй. Компфонды СРО снова под прицелом

Глава НОСТРОЙ настроен расширить механизм использования средств КФ, чтобы реализовать старую задачу – заставить эти огромные денежки каким-то образом работать

Накануне Дня строителя президент НОСТРОЙ Антон Глушков выступил с большим программным интервью, которое распространили практически все отраслевые СМИ. Большей частью Антон Николаевич в своей привычной манере рассуждал о задачах глобальных – импортозамещении, реформировании системы ценообразования, путях развития строительной отрасли. Впрочем, в конце нашёл уместным сказать несколько слов и о своей непосредственной сфере деятельности, а именно – системе строительного саморегулирования.

Правда, и здесь разговор не слишком касался таких материй, как безопасность и качество, которые, судя по всему, в Национальном объединении строителей не считают в числе своих наиболее важных и приоритетных функций. Так, господин Глушков, отвечая на вопрос, какие задачи ставит перед собой НОСТРОЙ, заявил, что «существуют два основных тренда».

По государственному заказу – достижение исполнения постановления Правительства РФ № 1315 во всех регионах страны, которое позволяет менять стоимость контрактов. Здесь Нацобъединение ведёт свой мониторинг. В качестве базы берутся все контракты стоимостью более 100 миллионов рублей и по ним отслеживается, как меняется ситуация с получением заключений экспертизы и подписанием дополнительных соглашений на увеличение стоимости.

Сегодня невозможно выполнить контракт по старым ценам при сложившемся уровне строительной инфляции без увеличения стоимости – убытки неизбежны. Это первая часть задачи по достижению справедливой цены. Вторая же – создание вместе с государством такого механизма, который уже при заключении госконтракта формировал бы объективную цену, способную обеспечить рентабельность рынка. Руководство НОСТРОЙ работает вместе с Минстроем России и Главгосэкспертизой над переходом на ресурсно-индексный метод ценообразования и намеревается активно подключить к этому процессу региональные саморегулируемые организации.

На рынке коммерческого строительства приоритетом Антон Глушков назвал строительство жилья:

Мы должны говорить, прежде всего, о мерах стимулирования спроса. На фоне падающей ключевой ставки всё выглядит довольно позитивно. Но отсутствие у населения уверенности в завтрашнем дне не даёт ожидаемого эффекта в отношении спроса.

В общем, снова никакого саморегулирования, никакой безопасности и качества. Журналисты, однако, проявили настойчивость и раз за разом пытались выудить у главного строительного саморегулятора страны хоть какие-то слова про его основной круг задач.

На это был дан ответ, что система функционирует исправно, но НОСТРОЙ выступает за её дальнейшее совершенствование. Среди проблем, за которые болит душа у команды Антона Николаевича, была названа высокая финансовая нагрузка организаций, связанных с членством в СРО. НОСТРОЙ выступает за её снижение, предлагая ввести между первым и вторым уровнями ответственности СРО ещё один – дополнительный. Это, по мнению господина Глушкова, позволит сократить расходы малого бизнеса. Он также считает, что следует отменить одновременное обеспечение обязательств по заключённым контрактам и гарантийным обязательствам строительной организации – члена СРО. Впрочем, на практике у Национального объединения пока не слишком получается снижать финансовое бремя.

Также глава НОСТРОЙ отметил, что выступает за усиление роли СРО для соблюдения баланса интересов потребителей и лиц, выполняющих работы и оказывающих услуги. Для этого предлагается предусмотреть выплаты из компенсационного фонда саморегулируемых организаций для возмещения причинённого вреда непосредственно собственнику здания или сооружения, если разрушение или повреждение капитального объекта произошло по вине члена СРО, что установлено судом. Как полает Антон Николаевич:

Надо разрешить использование компенсационного фонда для возмещения вреда и осуществления выплат сверх возмещения вреда работникам членов СРО в случае травм, а также родственникам в случае гибели. Нужен и внесудебный порядок для случаев обращения взыскания на средства компфондов при выплате по одному требованию в размере не более 5-ти процентов от объёма фонда, с возможностью предъявления СРО последующих претензий к своему члену.

Также, по мнению господина Глушкова, необходимо закрепить в Градостроительном кодексе РФ положение о специальном праве на осуществление работ по строительству, реконструкции, капремонту и сносу особо опасных, технически сложных и уникальных капитальных объектов. СРО будут обязаны подтверждать соответствие своего члена необходимым требованиям. Это позволит повысить гарантии со стороны СРО перед заказчиком, что на данный вид работ выбран надёжный и опытный исполнитель. Тем самым будет расширен круг лиц, имеющих право на возмещение причинённого вреда в результате недобросовестного исполнения работ членом СРО, увеличится размер компенсаций пострадавшей стороне, а сами выплаты будут работать в упрощённом порядке.

Таким образом, Национальное объединение всерьёз настроено расширить механизм использования компенсационных фондов, чтобы реализовать старую и, судя по всему, мало реалистичную задачу – заставить эти средства каким-то образом работать.

# 17.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Что нужно знать об избыточных требованиях к участникам закупок?

Для государственных и муниципальных заказчиков прописывание в условия торгов специфических требований, зачастую однозначно подогнанных под определённую компанию, является привычным способом отсеять нежелательных участников. Эта порочная практика по сию пору широко используется и не слишком сокращается, невзирая на все усилия законодателей с ней покончить. Защищать свои права подрядчикам приходится с помощью ФАС, а также в судебном порядке. Но и здесь есть свои проблемы – суды длительное время не могут сформировать единообразную практику относительно избыточных требований к участникам закупок со стороны государственных и муниципальных органов. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Государственные и муниципальные органы, как правило, предпочитают заключать контракты с узкими специалистами – преимущественно с лицами, деятельность которых ограничивается объектом конкретной закупки, – в связи с чем предприниматели более широкого профиля лишены возможности заключить госконтракт.

Как отмечают эксперты на портале «Гражданский контроль государственных закупок», зачастую суды допускают включение в документацию об аукционе любых требований к участникам закупки, ссылаясь при этом на формальное отсутствие ограничений в установленных законом правилах оценки заявок (в настоящее время утверждены постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2021 года № 2604 «Об оценке заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, внесении изменений в пункт 4 постановления Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 года № 2369 и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»).

Заказчики самостоятельно формулируют конкретные требования к товарам, работам и услугам с учётом специфики их деятельности. В частности, к ним может относиться опыт выполнения конкретного вида работ (оказания услуг) или наличие у сотрудников определённого уровня образования. Однако такие требования должны соответствовать положениям законодательства о контрактной системе (статья 31 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).

Как разъяснено в письме Минэкономразвития России от 23 ноября 2015 года № Д28и-3507 «О применении положений Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ», сведения и документы, которые участник закупки может представить для подтверждения опыта работы, положениями 44-ФЗ не регламентированы. Учитывая изложенное, в случае установления данного показателя заказчик вправе оценивать опыт участника закупки сопоставимого характера и объёма как по государственным и муниципальным контрактам, так и по гражданско-правовым договорам, которые заключались, в том числе, в процессе обычной хозяйственной деятельности.

Нередко заказчики злоупотребляют правами при определении критериев оценки заявок участников закупки, обязывая последних представить избыточные документы либо включая в документацию о закупке требования, не имеющие отношения к функциональным характеристикам товара, работ или услуг. Их оценку на предмет соответствия принципам контрактной системы – таким как открытость, прозрачность и обеспечение конкуренции, – в спорных ситуациях дают Федеральная антимонопольная служба и суды.

В частности, в постановлении АС Центрального округа от 23 ноября 2018 года № Ф10-4868/2018 по делу № А83-15928/2017 сделан вывод о том, что при описании объекта закупки используются, прежде всего, стандартные показатели товара. Применение иных показателей возможно лишь при наличии соответствующего обоснования. В этом деле суд признал незаконным включение в техзадание свойств товаров (строительных материалов), которые можно определить только лабораторным путём.

В то же время в отдельных случаях суды допускают излишнюю детализацию характеристик объекта закупки. В отличие от судов, в практике ФАС давно наметилась тенденция признавать неправомерными любые требования к участникам закупки, которые не могут быть обоснованы с точки зрения обычной хозяйственной деятельности. Так, территориальные органы ФАС признают незаконными:

– установление предельных максимальных показателей оценки нестоимостного критерия по опыту осуществления соответствующей деятельности (решение Краснодарского УФАС от 3 декабря 2020 года № 2075/2020 по делу № 023/06/54.3-6151/2020);

– требования к наличию у участника закупки особого статуса (например, членство в СРО), если это не предусмотрено законом (письмо ФАС России от 8 октября 2015 года № АЦ/54940/15);

– требования к предоставлению избыточных документов: например, не предусмотренных трудовым законодательством, подтверждающих наличие у персонала участника закупки должной квалификации (решение Московского УФАС от 22 марта 2021 года по делу № 077/06/106-4519/2021).

В судебной практике до недавнего времени наблюдался более формальный подход: суды зачастую приходили к выводу, что отсутствие в законе прямого запрета на включение в документацию о закупке того или иного требования к участникам торгов означает его допустимость.

# 18.08.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин выступил с инициативой создания учебных многофункциональных научно-производственных, проектно-инжиниринговых объединений

Вчера, 17 августа в НИУ МГСУ состоялось совместное заседание комиссии Общественного совета при Минстрое России по саморегулированию и комиссии ОС при Минстрое России по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ. Об этом проинформировали наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков.

Заместитель министра строительства и ЖКХ Сергей Музыченко отметил важность задачи подготовки кадров для отрасли, при этом подчеркнув, что нулевой этап подготовки пройден. «Мы вступили в фазу исполнения практических задач по подготовке кадров, а также дальнейшего их сопровождения на всем профессиональном жизненном цикле. Эти задачи лягут в основу дорожных карт, которые предстоит реализовать в ближайшее время по всем направлениям, включая национальные проекты», – подытожил замминистра.

Ректор НИУ МГСУ Павел Акимов рассказал о реализации концепции развития строительного образования, обратив внимание на то, что новые вызовы времени требуют подготовки специалистов с новыми навыками, а сама отрасль нуждается в «омоложении». Семи профильным вузам России необходимо подготовить порядка ста тысяч специалистов в области архитектуры, инженерных изысканий, проектирования и строительства. Еще большее количество специалистов с востребованными компетенциями, в том числе «цифровыми», должны подготовить колледжи.

Президент НОПРИЗ, руководитель комиссии Общественного совета при Минстрое России по саморегулированию Михаил Посохин выступил с инициативой создания на базе учебных заведений многофункциональных научно-производственных, проектно-инжиниринговых объединений, которые смогут не только финансово обеспечивать вуз, выполняя заказы, но и дадут возможность студентам реализовать реальные проекты, формируя при этом своё профессиональное портфолио и нарабатывая стаж. Студентам, которые будут заняты в работе данных предприятий, должна начисляться заработная плата и идти трудовой стаж.  
Портфолио и стаж важны не только для успешного прохождения независимой оценки квалификации, которая становится обязательной с сентября текущего года для дальнейшего включения в национальный реестр специалистов, но и дают возможность талантливому выпускнику вуза занять должность ГИПа и ГАПа в кратчайшие сроки. Так как требования к стажу претендента на руководящую должность снижены с десяти до пяти лет, в том числе с учётом предложений НОПРИЗ и Совета по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования. Данное решение позволит привлечь в отрасль больше молодых профессионалов – руководителей.

Участники заседания поддержали предложение Михаила Посохина по созданию полнофункциональных научно-производственных, проектно-инжиниринговых предприятий.

Советник президента НОПРИЗ Светлана Бачурина предложила рассмотреть развитие этого вопроса также в тесном сотрудничестве с главами регионов.

Генеральный директор АНО НАРК Артём Шадрин развил тему прохождения независимой оценки квалификации и рассказал об использовании инструментов национальной системы квалификации в целях развития кадрового потенциала строительной отрасли.

Вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров рассказал о перспективах сотрудничества с проектно-изыскательским сообществом Казахстана и Белоруссии по вопросам подготовки кадров.

О молодёжной политике Консорциума «Строительство и архитектура» доложила проректор НИУ МГСУ Гузалия Фазылзянова, отметив, что студенты с энтузиазмом воспринимают возможность участия в реализации инвестиционно-строительных проектов.

От НОПРИЗ участие в заседании приняли также вице-президенты Азарий Лапидус и Александр Гримитлин, советник президента Елена Крылова, заместители руководителя Аппарата Надежда Прокопьева и Игорь Владимиров.

# 19.08.22 За-Строй. Переоценка без границ!

За отмену для членов СРО банковских гарантий при небольших госконтрактах выступает даже НОСТРОЙ, правда, никаких практических действий прилагать не торопится…

Министерство строительства и ЖКХ РФ продолжает расширять область применения механизма пересмотра цен госконтрактов. Речь идёт о введённой с августа прошлого года возможности заключения подрядчиками и госзаказчиками дополнительного соглашения, позволяющего увеличить цену контракта в пределах 30% от его стоимости. Для проектов дороже 100 миллионов рублей при этом требуется повторное прохождение госэкспертизы для подтверждения сметы. По статистике от Национального объединения строителей, сейчас в таком ценовом диапазоне реализуется порядка 6-ти тысяч контрактов на общую сумму порядка 5,2 триллиона рублей.

Согласно утверждённым постановлением Правительства России обновлённым правилам, в случаях если изменения условий контракта, связанные с удорожанием стройматериалов, не затрагивают объёма или видов выполняемых работ, ограничение об увеличении его цены не более, чем на 30% от стоимости работ применяться не будет (пересмотр, как и прежде, должен укладываться в лимиты бюджетных средств). Также будет снят запрет на увеличение срока исполнения контракта.

Правда, сами подрядные организации относятся к обещанной помощи скептически. Саморегулируемые организации на местах сообщают данные от своих членов о том, что механизм пересмотра ценников либо вовсе не работает, либо реализуется с большим скрипом. Повышение стоимости, в рамках прописанной процедуры – не обязанность, а добрая воля заказчика. Администрации областей и муниципалитетов, в свою очередь, боятся увеличивать стоимость контракта из опасений получить обвинение в коррупционных схемах. А подрядчики пытаются добиться своего, обращаясь в суды, теряя там время и достигая переменных успехов.

Тем не менее, проблема колебания цен на стройматериалы и ресурсы никуда не исчезает и других средств её решения пока не предложено. По словам заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, в стране уже пересмотрели стоимость контрактов на общую сумму 100 миллиардов рублей, а до конца года к ним может добавиться ещё на 80 миллиардов. Это живые бюджетные деньги, которые, хоть и не без проволочек, но попадают в строительную отрасль, поддерживая на плаву строительные компании и помогая выполнять цели госзаказа.

Расширение сферы применения механизма снижения цен также расширялось постепенно, не в последнюю очередь благодаря активной позиции строителей и саморегуляторов. Вначале нормы были расширены для контрактов менее, чем 100 миллионов рублей, затем их распространили и на капремонт многоквартирных домов. Последним пал барьер в виде 30% максимально возможного повышения. Его защищали в Министерстве финансов РФ, ссылаясь на пределы доведённых бюджетных лимитов.

Тем не менее, в итоге строительное начальство сумело одолеть экономных финансистов. Среди дальнейших планов, уже анонсированных Минстроем России, – сделать механизм пересмотра цен контрактов постоянным, сейчас срок его действия ограничен этим годом.

Руководитель комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России Рифат Гарипов высказал своё мнение:

Несмотря на то, что снятие ограничений на сроки и стоимость госконтрактов косвенно подтверждает инфляцию сметных цен выше 30 процентов, для отрасли это хорошая новость.

По его словам, необходимость корректировок назрела давно, поскольку растущие цены на стройматериалы влекут за собой новое прохождение экспертизы, а значит, приводят к дополнительным расходам и повышению стоимости строительства. Поэтому возможность изменять цену контракта в упрощённом порядке позволит строителям более гибко реагировать на волатильность цен и выдерживать сроки сдачи объектов.

Стоит отметить, что ещё в начале июня сего года бизнес-омбудсмен Борис Титов в рамках своего ежегодного доклада Президенту России выдвинул альтернативные предложения по поддержке строителей на госзаказе. Так, он рекомендовал освободить от необходимости предоставления банковских гарантий компании, уплачивающие взносы в фонды профильных саморегулируемых организаций, в которых для покрытия ответственности по госконтрактам накоплено более 100 миллиардов рублей. На необходимость освобождении строителей от [двойного бремени](https://zsrf.ru/blogpost/82/antidemiurgi-sro-sistemy) в виде членства в СРО и банковской гарантии указывали и представители саморегулируемого сообщества, в частности, директор Ассоциации «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский.

По данным господина Титова, с 1 июля 2017 года подрядчики, входящие в состав СРО, получили от банков гарантии в общей сложности на 842,2 миллиарда рублей, плата по ним составила 46 миллиардов. При этом, отмечает бизнес-омбудсмен, госзаказчики, имея несколько механизмов защиты от неисполнения обязательств, зачастую используют только механизм банковской гарантии, не предъявляя требований о компенсации убытков из средств компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств.

Как ни странно, с этой позицией солидарен и НОСТРОЙ, где обычно не слишком беспокоятся о проблемах строителей. Так, президент Нацобъединения Антон Глушков на одном из круглых столов обмолвился, что механизм обеспечения исполнения контрактов через гарантию является непрозрачным и дорогостоящим для строителей. И что в целом, Национальное объединение строителей выступает за отмену для членов СРО банковских гарантий при небольших госконтрактах. Правда, никаких практических действий по реализации этих мер НОСТРОЙ прилагать не торопится, будучи занят более важными, с точки зрения его руководителей, глобальными задачами.

# 19.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Общий журнал строительных работ переведут в электронную форму. Пока – по решению застройщика или техзаказчика

Такая возможность содержится в проекте приказа Минстроя России «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведётся учёт выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства». Документ размещён на портале проектов нормативных правовых актов. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Краснодара.

В настоящее время порядок ведения общего и (или) специального журнала учёта выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства установлен РД-11-05-2007, которые утверждены приказом Ростехнадзора № 7 от 12 января 2007 года. Согласно действующему РД-11-05-2007, общие и специальные журналы должны быть изготовлены типографским способом.

Новый порядок устанавливает правила формирования, подписания и хранения общего журнала работ. Через записи в общем журнале должен быть обеспечен доступ к специальным журналам, в которых ведётся учёт выполнения работ. При этом ведение общего журнала по решению застройщика или технического заказчика осуществляется на бумажном носителе или в электронной форме без дублирования на бумажном носителе.

Как отмечает Минстрой, отсутствие возможности ведения общего журнала работ в электронном виде затягивается срок его оформления минимум на 15%, что также тормозит проведение последующих работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту.

Требования к ведению общего журнала в электронной форме установлены впервые.

Общий журнал в электронной форме формируется и представляется в виде файлов в формате xml с возможностью выгрузки всего общего журнала в виде нередактируемых электронных документов с возможностью печати на листах формата А4. Через записи в общем журнале должен быть обеспечен доступ к специальным журналам, в которых ведётся учёт выполнения работ.  
Схемы, подлежащие использованию для формирования общего журнала в формате xml, размещаются на официальном сайте Минстроя в сети интернет и вводятся в действие по истечении трёх месяцев со дня размещения.

После размещения на официальном сайте Минстроя в сети интернет новой xml-схемы для соответствующего документа в течение трёх месяцев со дня введения её в действие обеспечивается доступ к xml-схеме, прекратившей своё действие.

При ведении общего журнала в электронной форме к нему обеспечивается доступ уполномоченными на ведение такого журнала представителей застройщика и (или) технического заказчика; а также лица, осуществляющего строительство; лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения или регионального оператора, органа государственного строительного надзора с правом внесения записей в соответствии с полномочиями, при этом такие записи подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью. Электронные подписи должны соответствовать электронным подписям в CMS-формате.

В случае внесения изменений в записи общего журнала в электронной форме создаётся новая версия записи, подписанная электронной подписью, при этом обеспечивается хранение всех изменений, а также пометок о причинах изменений в составе метаданных версий электронного документа на протяжении всего срока хранения электронного документа.

Орган государственного строительного надзора при поступлении общего журнала в электронной форме создаёт регистрационную запись в общем журнале с указанием уникального регистрационного номера общего журнала и подтверждает её усиленной квалифицированной электронной подписью.

После фактического завершения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства в общий журнал в электронной форме вносится подписанная усиленной квалифицированной подписью застройщика или технического заказчика запись об окончании указанных работ, а общий журнал переводится в режим хранения, в котором исключается возможность внесения изменений в общий журнал при сохранении возможности его просмотра, копирования и печати.

Пока не известно, получат ли строительные СРО право на просмотр и изучение сведений общего журнала, и если да, то на каких условиях. Однако, потенциально электронная версия журнала могла бы стать оперативным и экономичным источником информации для осуществления контроля по объектам, несущим высокие риски.

# РАЗНОЕ

# 15.08.22 ЗаНоСтрой. Молодые специалисты считают работу в строительной сфере престижной, но бесперспективной

Почти половина молодых людей (48%) считают, что строительная отрасль является престижной сферой для работы, но только 8% респондентов назвали ее перспективной. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе компании ROCKWOOL Russia, со ссылкой на собственное исследование.

В компании рассказали, что 31% опрошенных считают работу архитектора и строителя очень тяжелой, а 27% заявил, что хотели бы иметь более мобильную профессию. Несмотря на это, большинство респондентов признались, что считают строительство престижной отраслью и верят, что смогут в ней реализоваться.

По результатам опроса, в среднем молодые специалисты в России оценивают престижность работы в строительстве на 6 из 10 баллов. Современные студенты-строители хорошо осознают, что их профессия – это гарант стабильности. «Я знаю, что я точно не останусь без работы, ведь дома строить не перестанут, а вот социальные сети могут в любой момент стать недоступными», — отметила одна из участниц фокус-группы.

Один из основных факторов, который отталкивает молодых людей от строительной профессии — пропаганда легкого заработка и работы из любой точки мира со свободным графиком. «Сегодня можно работать по четыре часа в день из любой точки мира и получать хорошие деньги, не слишком напрягаясь. Весь интернет это пропагандирует. И я сравниваю это с работой в строительной сфере. Мы будем все время привязаны к объекту, будем заниматься тяжелым трудом, который не всегда справедливо оплачивается. Конечно, работа в строительной сфере – престижная и полезная, но часто условия труда не выдерживают сравнения с фрилансом», ― рассказал один из участников исследования.

Также важными аспектами, которые могут создавать дефицит кадров в строительной отрасли, участники исследования назвали недостаток объективной информации о будущей учебе и работе, выгорание, связанное со сверхнагрузкой в период подготовки к поступлению в вуз и позже, недовольство студентов-строителей качеством обучения, отсутствие поддержки со стороны будущих работодателей и уровень заработной платы.

В компании отметили, что ежегодно строительные вузы России выпускают более 30 тыс. специалистов, еще более 45 тыс. человек получают строительное образование в ссузах. Несмотря на это, стройотрасль все равно[испытывают острый дефицит](https://stroygaz.ru/news/kadry/minstroy-rossii-sozdal-v-dnr-i-lnr-kadrovye-tsentry-dlya-stroiteley/) инженеров, архитекторов и квалифицированных строителей. По данным портала hh.ru, в профессиональной сфере «Строительство, недвижимость» на одну вакансию сегодня приходится чуть больше одного активного резюме при норме в 5-6.

«Наша компания тоже остро ощущает дефицит кадров, особенно при подборе на уникальные позиции. Это вакансии инженеров по продажам, менеджеров по развитию сегмента, различных технических специалистов. То есть те, кто двигают всю индустрию», – прокомментировала руководитель отдела по связям с общественностью компании ROCKWOOL Russia Фатима Газанова.

Ранее ректор НИУ МГСУ Павел Акимов [в интервью «Стройгазете» рассказал](https://stroygaz.ru/publication/interview/svoy-put-pavel-akimov-ob-izmeneniyakh-sposobnykh-sdelat-sferu-vysshego-stroitelnogo-obrazovaniya-uni/) о перспективах главного строительного вуза страны.

# 15.08.22 За-Строй. Великолепная десятка

Названы ведущие строительные вузы России и самые востребованные профессии важнейшей отрасли нашей страны

Перед строительной отраслью стоят масштабные задачи, ключевой из которых является улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год. Для достижения поставленной цели необходимы квалифицированные специалисты и профессиональная подготовка.

В 2021 году создан отраслевой Консорциум «Строительство и архитектура», в который вошли 10 ведущих вузов страны:

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ);

Московский архитектурный институт (государственная академия)» (МАРХИ);

Казанский государственный архитектурно-строительный университет» (КГАСУ);

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ННГАСУ);

Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (СИБСТРИН)» – НГАСУ (СИБСТРИН);

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (ПГУАС);

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ);

Томский государственный архитектурно-строительный университет» (ТГАСУ);

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет (АГАСУ);

Московский информационно-технологический университет – Московский архитектурно-строительный институт (МИТУ-МАСИ).

Цель Консорциума – развитие кадрового потенциала строительной отрасли, создание возможностей для самореализации и развития карьеры в строительной отрасли.

Ежегодно из высших учебных заведений выпускается более 44-х тысяч специалистов «инженеров-строителей» и более 80-ти тысяч специалистов по программам среднего специального образования.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин подчеркнул:

Подготовка специалистов и формирование кадрового потенциала – основа любой отрасли. Сегодня перед стройкомплексом стоит множество задач, для решения которых необходимы квалифицированные кадры. Современное строительство требует не только использования новых материалов, но и применения свежих архитектурных решений, которые будут воплощать специалисты, обладающие актуальными знаниями, навыками и компетенциями.

В настоящее время министерством проводится комплексная работа по профессиональной трансформации строительной отрасли. Основными инструментами для решения поставленных задач являются профессиональное образование, дополнительная подготовка действующего кадрового состава, а также формирование кадрового резерва на базе ведущих строительных вузов страны для развития конкурентоспособности отрасли.

Наиболее популярными у абитуриентов по данным НИУ МГСУ является специальность «Строительство уникальных зданий и сооружений», а также направления подготовки «Строительство», «Архитектура», «Градостроительство», «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», «Экономика», «Менеджмент», «Государственное и муниципальное управление».

Ректор НИУ МГСУ Павел Акимов отметил:

Студенты осознанно выбирают профессии, соответствующие современным трендам в строительной сфере: «инженер систем вентиляции», «конструктор 3D-моделирования зданий и сооружений», «специалист по BIM-технологиям», «специалист по управлению ЖКХ» и «инженер-сметчик».

По данным Росстата, доля выпускников высших образовательных организаций, закончивших обучение по строительной специальности и трудоустроенных в отрасли в 2018-2020 годах составляет 95,3 %, а также доля выпускников средних профессиональных образовательных организаций, закончивших обучение по строительной специальности и трудоустроенных в отрасли в 2018-2020 годах составляет 92,5 %.

Кадровым центром Минстроя России, сформированном на базе ФАУ «РосКапСтрой», организован мониторинг ситуации на рынке труда в строительной отрасли и жилищно-коммунальном хозяйстве с использованием данных Комплексной информационной системы (КИС) Минстроя России и информации, представляемой субъектами Российской Федерации и организациями. В соответствии с данными мониторинга самыми востребованными специальности на рынке труда являются монтажник технологических трубопроводов, электрогазосварщик, арматурщик, бетонщик, каменщик, плотник. В системе ЖКХ – слесарь аварийно-восстановительных работ, дорожный рабочий, инженер-энергетик, слесарь-сантехник.

Одновременно министерством ведётся работа по развитию цифровой отраслевой платформы Кадрового центра Минстроя России, которая включает в себя электронную биржу труда. На начало июля текущего года на платформе зарегистрировано более 16-ти тысяч вакансий и более 1,9 тысячи компаний, которые подали заявки на регистрацию личных кабинетов, а также более 19-ти тысяч резюме, из которых более 7.600 выпускников отраслевых образовательных учреждений зарегистрировали личные кабинеты и разместили свои резюме.

# 16.08.22 За-Строй. Каждый десятый – строитель!

По результатам проведённого опроса стал известен процент занимающихся строительством россиян

Медиа-холдинг Rambler&Co ко Дню строителя провёл масштабный опрос и выяснил, что в сфере строительства занят каждый десятый житель нашей страны.

Более половины – 54% – опрошенных рассказали, что занимаются строительством в той или иной форме. Из них 31% делает это из-за необходимости и только на дачах, для 13% это хобби, и лишь 10% – это профессиональные строители. 46% респондентов не имеют ничего общего с этим видом деятельности.

Из тех, кто увлекается стройкой, большинство предпочитает крупные объекты. Так, 48% из них уже построили дом, 26% – сарай, баню или другое помещение для хозяйственных нужд. 17% признались, что сами ещё ничего не возводили, но успели принять участие в ремонтных работах различных помещений. А 10% опрошенных доводилось создавать скворечники, собачьи будки или нечто подобное.

Среди главных плюсов самостоятельного участия в строительстве респонденты отметили два наиболее важных. По 37% опрошенных заявили, что это дешевле и это качественнее. Ещё 26% признались, что им нравится держать всё под своим контролем.

В опросе приняли участие около 100 тысяч пользователей, среди которых 72% мужчин и 28% женщин.

# 16.08.22 За-Строй. Светофор для застройщика

Новые инструменты дадут далёким от рынка недвижимости и ценных бумаг людям возможность мгновенно понять – где им будет надёжно и безопасно, а где их ждут риск и убытки

Москоминвест планирует разделить всех столичных девелоперов на три группы сообразно тому риску, который каждый из застройщиков несет для потенциальных дольщиков. Об этом заявила председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова. Информация о надёжности московских застройщиков появится в публичном доступе на портале mos.ru уже нынешней осенью.

При этом предполагается использовать модель «светофора». Наиболее надёжные застройщики, со стороны которых нет нарушений по мнению Москомстройинвеста, будут внесены в «зелёный» список. Вероятность нанесения ущерба дольщикам или затягивание сроков строительства со стороны таких девелоперов минимальна.

Те компании, которые отстают от графика строительства на срок от одного до шести месяцев, или хотя бы раз задержали в течение года ежеквартальную отчетность, или же не соблюдают требования по размещению сведений в единой информационной системе, – попадают в пограничный, жёлтый список.

Наконец, в самом опасном, «красном» списке будут перечислены компании, у которых отставание от графика реализации проекта строительства составляет свыше полугода. Также основанием включения в «красный» список будет неисполнение девелопером порядка привлечения и использования денег дольщиков, неоднократное несоблюдение требований по размещению документов и сведений в единой информационной системе жилищного строительства, невыполнение требований по размещению проектной декларации, либо вносимых в нее изменений в течение года. Кроме того, систематическое нарушение порядка предоставления ежеквартальной отчётности в текущем году, требований к нормативам финансовой устойчивости, а также неисполнение предписаний об устранении выявленных ранее нарушений также даёт основание включить компанию в список высокорискованных.

Кстати, нечто подобное уже давно реализовано на мировом рынке ценных бумаг через присвоение каждому эмитенту рейтинга финансовой устойчивости. Эти рейтинги присваиваются специальными рейтинговыми компаниями. Шкала рейтингов обычно шире трёхцветного светофора, и включает в себя палитру в десяток ступеней от наиболее надежных компаний до эмитентов, допустивших дефолт.

Задача и «светофора» от Москомстройинвеста и рейтинга ценных бумаг от мировых рейтинговых агентств – проста и понятна. Эти инструменты дают далёким от рынка недвижимости и ценных бумаг людям возможность мгновенно понять – где им будет надёжно и безопасно, а где их ждут риск и убытки.

Кто же будет присваивать московским застройщикам определённый цвет, соответствующий его уровню надёжности? Заниматься этой работой будет комитет Москомстройинвеста. При этом госпожа Пятова отдельно подчеркнула, что присвоение «рейтингов» не потребует никаких усилий со стороны самих девелоперов. Для этого постановлением правительства Москвы были внесены изменения в положение о контроле в области долевого строительства.

В публично доступном реестре с указанием надёжности девелоперов на портале mos.ru предполагается указывать причины, по которым застройщику присвоен «жёлтый» или «красный» статус. Тем самым заинтересованный в услугах компании потребитель сможет увидеть, какие нарушения допущены этой компанией, чтобы решить – стоит ли иметь с ней дело.

Текущий статус строительных компаний планируется пересматривать раз в квартал, а по ряду параметров – раз в год. Если девелопер устранил ранее допущенные нарушения, то его рейтинг может быть повышен. При негативной динамике – «зелёный» застройщик может стать «жёлтым», и «жёлтый» превратится в красный. С последующим пристальным вниманием к этой компании со стороны Москомстройинвеста.

По подсчётам ведомства, всего на данный момент в Москве возводятся свыше 500 проектов силами 300 строительных компаний. Среди них, по оценке Анастасии Николаевны, в «зелёной» зоне окажутся 88% девелоперов. Около 7% застройщиков будут в промежуточной «жёлтой» зоне, и примерно 5% девелоперам будет присвоен красный цвет, сигнализируя потребителям и регулятору о серьёзных проблемах в компании.

# 16.08.22 За-Строй. В выигрыше только крупняк

В России пока наблюдается снижение стоимости стройматериалов, производители которых переориентировались на внутренний рынок

Руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы финансового университета при Правительстве РФ Александр Цыганов заявил:

Можно ожидать снижения цен на металлоконструкции, лес и пиломатериалы при сохранении объёмов производства и конкуренции на рынке. Однако часть отделочных материалов производится в России в недостаточном количестве, что ведёт к повышению цен на них или появлению дефицита предложения. Это можно увидеть на примере лифтов и запчастей к ним.

Кроме того, Александр Андреевич подчеркнул, что снижение цен на некоторые стройматериалы, производимые в России, не будет существенным.

Пока от снижения цен на часть стройматериалов выиграли крупные застройщики и строительные торговые сети, перекупщики, так как крупные производители не обладают розничной дистрибуцией на российском рынке и не готовы работать с небольшими компаниями и тем более с розничными покупателями, занимающимися строительством или ремонтом дачи или дома.

# 16.08.22 СГ. Роспотребнадзор рекомендовал вернуть масочный режим в ряде регионов России

В России продолжается рост числа выявленных случаев заболевания COVID-19. В субъектах Российской Федерации, где уровень недельного показателя заболеваемости превышает 50 случаев на 100 тыс. населения, целесообразно рекомендовать ношение масок в общественных местах, в местах скопления людей, на транспорте и в закрытых помещениях (по месту работы или учебы). Об этом говорится в сообщении, опубликованном на сайте ведомства.

«В разрезе регионов страны фиксируются [различные темпы прироста](https://stroygaz.ru/publication/dwelling/rukhnet-ili-vzletit-chto-budet-s-rynkom-zarubezhnoy-nedvizhimosti-v-2022-godu/). При этом 48,6% выявленных случаев приходится на три региона – **Москву, Санкт-Петербург и Московскую область»,** - говорится в сообщении.

Письмо с соответствующими рекомендациями направлено в территориальные органы и организации Роспотребнадзора. Руководителем ведомства Анной Поповой дано поручение проработать рекомендации с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Анна Попова также поручила территориальным органам и организациям Роспотребнадзора активизировать разъяснительную работу с населением. При этом особое внимание следует уделить работе с лицами из групп риска – старше 65-ти лет и больными хроническими заболеваниями.

По итогам 32 недели 2022 года в России зарегистрировано 175 680 случаев заболевания COVID-19. Показатель заболеваемости составил 119,71 на 100 тыс. населения, что на 49,2% выше, чем на прошлой неделе. Превышение средних показателей заболеваемости зарегистрировано в 18 регионах.

# 15.08.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российским стройкам предрекли «нарастающие валом» проблемы из-за санкций

На фоне запрета на импорт товаров и оборудования из западных стран стройкам в России предрекли «нарастающие валом» проблемы. Возможное возникновение острого дефицита товаров в отрасли из-за санкций спрогнозировали в совместном исследовании Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии (НОПСМ) и аналитический центр промышленности стройматериалов СМПРО, пишет РБК.

По оценкам специалистов, производство половины из всех видов стройматериалов в России на 70% и более зависит от зарубежной техники. Эксперты проанализировали выпуск 26 основных товаров – от цемента и арматуры до потолков и красок. Зависимость от импортного оборудования для 11-ти позиций оказалась близкой к 100%. Среди материалов, которые полностью производятся на иностранной технике, специалисты назвали кирпич, плитку и керамогранит, сантехническую керамику, саморезы, герметики и газобетон.

Кроме того, у таких материалов как фасадная клинкерная плитка, саморезы и фасадные крепежи, а также клеи и герметики оказалась высокая доля импорта – от 80% до 97%. Однако в Минпромторге России уточнили, что в целом доля ввозимых из-за рубежа материалов в нашу страну составляет около 4%. При этом авторы исследования указали, что производители отечественных материалов зависят от иностранного сырья. Так, импортными являются около 85% цветных пигментов для краски и около 80% компонентов для монтажной пены – речь идёт как о самой смеси, так и о фурнитуре для аэрозолей.

По прогнозам исполнительного директора Ассоциации «Безопасность и качество» Александра Акимова, острый дефицит стройматериалов может начаться на рынке в 2025-2026 году, если не принимать никаких мер. Так, по словам специалиста, окажутся под угрозой реализация национальных проектов и достижение плановых показателей. «Оборудование начнет выходить из эксплуатации, заместить его будет нечем. Это относится ко всей цепочке производства практически в каждой подотрасли, начиная от карьерной техники и заканчивая упаковкой продукции», – пояснил господин Высоцкий.

В НОПСМ предположили, что предотвращать нехватку стройматериалов в России будут за счёт замены оборудования аналогами из Белоруссии, Ирана, Индии и Китая. Однако генеральный директор компании «Технониколь» Владимир Марков считает, что поставка техники из КНР не решит проблему – по мнению эксперта, у производителей из этой страны не всегда хватает компетенций по тому или иному виду оборудования. Производство же отечественных аналогов, по оценкам специалиста, может занять от трёх до пяти лет.

# 17.08.22 ЕРЗ. Методы борьбы с потребительским экстремизмом: эксперты проекта «ВСЁ О СТРОЙКЕ» рассказали, как обеспечить баланс качества и запросов покупателей

Крупнейшие застройщики России и юристы обсудили законодательную базу по урегулированию отношений застройщика и дольщика при передаче квартиры, а также поделились опытом работы с потребительским экстремизмом.

16 августа состоялся [круглый стол](https://www.youtube.com/watch?v=X7YSUXUDnG0) отраслевого видеопроекта «ВСЁ О СТРОЙКЕ» на тему: «Качество строительства vs потребительский экстремизм».

В рамках эфира эксперты обсудили ряд вопросов:

• контроль качества объектов долевого строительства;

• особенности гарантийных обязательств перед собственниками квартир при долевом строительстве;

• правовые основы потребительского экстремизма;

• как застройщику обезопасить себя без риска для репутации;

• кейсы девелоперов.

В круглом столе приняли участие:

**Андрей Кирсанов**, заместитель генерального директора [MR Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/mr-group-430836001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430836001);

**Софья** **Арабаджийская**, директор правового департамента [ЮгСтройИмпериал](https://erzrf.ru/zastroyschiki/ooo-jugstrojimperial-220084001?organizationId=220084001&region=vse-regiony&regionKey=0&costType=1);

**Елена** **Бакаржеева**, руководитель управления по ценообразованию в строительстве [РКС Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-rks-development-401870001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=401870001);

**Александр** **Разин**, директор департамента клиентского обслуживания семейства компаний [KASKAD Family](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/kaskad-family-1464219001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1464219001);

**Михаил** **Бесфамильный**, директор и собственник [Орсо Групп](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/orso-grupp-5888567001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5888567001);

**Анастасия Поликыржа**, [адвокат](https://t.me/advokat_polikirzha) Адвокатской палаты города Москвы.

Эфир провела директор проекта **Светлана Опрышко**.

Круглый стол прошел при поддержке Минстроя России, Национального объединения строителей ([НОСТРОЙ](https://nostroy.ru/)) и [ВЭБ.РФ](https://erzrf.ru/%D0%92%D0%AD%D0%91.%D0%A0%D0%A4). Информационные партнеры проекта: портал [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1), [«Строительная газета»](https://stroygaz.ru/), агентство новостей [«Строительный бизнес»](http://ancb.ru/).

С докладом о правовом аспекте потребительского экстремизма выступил Андрей Кирсанов.

«Федеральный закон от 30.12.4004 214-ФЗ полностью регулирует отношения дольщика и застройщика в части ответственности застройщика перед дольщиком, — заявил эксперт. — В связи с этим говорить о том, что закон “О защите прав потребителей” должен подлежать применению в случае нарушения срока передачи объекта долевого строительства, совершенно неправильно», — пояснил эксперт.

О подходе к потребительскому экстремизму в ЮгСтройИмпериал рассказала Софья Арабаджийская.

«У нас очень низкий процент доведения до судебных разбирательств в части качества, предъявляемого к объектам долевого строительства — 1,1%, — сообщила она. — Мы пытаемся урегулировать претензии мирным путем».

В компании считают, что каждое замечание по качеству — это точка роста для работы над продуктом. Так, ЮгСтройИмпериал стремится к идеалу и постоянно улучшает характеристики своих комплексов.

По опыту KASKAD Family, в сдаваемых проектах регулярно встречается один клиент, который выступает именно «потребительским экстремистом». Остальные недовольные покупатели оставляют объективные претензии в адрес застройщика по срокам или качеству.

О том, как в компании выстроен процесс передачи квартир, рассказал Александр Разин.

«С системой “Базис.Ключи” нам удается передавать по двусторонним актам приема-передачи до 85% объектов долевого строительства, — отметил эксперт. — Приемка проходит в многоступенчатом формате, который позволяет минимизировать риски отказа от передачи объекта».

Застройщик Орсо Групп обращается в суд, когда юристы и их клиенты прибегают к потребительскому экстремизму с целью нажиться на компании, проинформировал Михаил Бесфамильный.

«Профессиональные юристы понимают, что с застройщика легко получить деньги, и компромиссы только увеличивают желание работать в этом направлении еще более активно, — пояснил он. — В таких случаях мы доходим до суда, и специалист предпочитает переключиться на других застройщиков, которые обычно выплачивают деньги».

По словам Елены Бакаржеевой, РКС Девелопмент сталкивается с потребительским экстремизмом редко, и в этом компании помогает усиленный контроль качества строительства.

«При приемке квартиры у нас присутствует подрядчик, который в большинстве случаев может в этот же день устранить все замечания, — отметила она. — Мы продолжаем поддерживать корректную связь с собственниками и после передачи квартиры».

Для взаимодействия с клиентом на этапе эксплуатации застройщик использует систему Домопульт, где отражено, на какой стадии находится заявка жителя и кто является ответственным за ее выполнение. Это обеспечивает спокойствие собственника, заключила Бакаржеева.

В Постановлении Правительства РФ от 23.03.2022 №442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» появились требования к специалисту, проводящему осмотр при приемке квартиры.

[Анастасия Поликыржа](https://t.me/advokat_polikirzha)  прокомментировала произошедшие в связи с этим изменения. По ее словам, нововведение поменяло отношение застройщиков к зафиксированным замечаниям.

«Девелоперы стали относиться к заключениям экспертов более правильным образом, так как теперь их составляют только аккредитованные специалисты», — уточнила Поликыржа.

Презентации экспертов и запись выпуска «ВСЁ О СТРОЙКЕ» от 16 августа доступны по ссылкам:

• [просмотр выпуска на Youtube](https://www.youtube.com/watch?v=X7YSUXUDnG0);

• [просмотр выпуска на Rutube](https://rutube.ru/video/4c70469eef271d398d803985a05be693/);

• [презентации](http://vse-o-strojke.tilda.ws/presentation).

Тема следующего круглого стола: «Разрабатывать самим vs покупать. Зачем все больше девелоперов создают свои IT-продукты». Он пройдет 23 августа в 11:00 (мск). Бесплатно зарегистрироваться на эфир можно [на сайте проекта](http://vse-o-strojke.ru/).

Стоит ли вкладываться в собственное IT-подразделение? Подключитесь к эфиру и узнайте, что рекомендуют лидеры рынка.

# 17.08.22 За-Строй. Только такой ассоциации и не хватало

В нашей стране скоро появится новая структура по развитию рынка коммерческой недвижимости

В России создают Ассоциацию устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости, которая, как декларируют её создатели, объединит девелоперов и собственников, заинтересованных в развитии и широком внедрении стандартов экологической эффективности, комфортной, здоровой и безопасной среды в офисной, складской, торговой и других видах коммерческой недвижимости.

Уточняется, что в настоящий момент идут формальные процедуры создания Ассоциации. Она, как обещают её создатели, на постоянной основе будет принимать участие в работе над российским стандартом экологической эффективности, который ранее был представлен ВЭБ.РФ, Национальным центром ГЧП и рядом компаний. Запуск версии стандарта для объектов в эксплуатации запланирован на осень этого года. Учредителями Ассоциации станут хоть и как бы отечественные компании, но совсем не с российскими названиями – O1 Properties и Stone Hedge, которые, кстати, и создают новую структуру.

# 17.08.22 За-Строй. Эксперимент ФСИН в действии

На российские стройки привлекли более пяти тысяч заключённых

Председатель правления Национальной ассоциации профессионалов кадрового обеспечения в строительстве и промышленности (НАПКО-СП) Сергей Быстров на вчерашнем заседании общественного совета при Минстрое России рассказал:

Мы провели эксперимент, связанный с ФСИН. Было создано 114 исправительных центров, больше 5-ти тысяч человек было туда привлечено, которые работают на многих стройках в Российской Федерации и достаточно хорошо.

Господин Быстров напомнил, что пилотный проект, стартовавший совместно с ФСИН два года назад, получил положительный отклик.

Как мы уже сообщали, ранее директор ФСИН России Александр Калашников предложил использовать заключённых там, где в России не хватает рабочей силы и куда приглашают трудовых мигрантов. Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин говорил, что на стройки можно привлечь 180 тысяч заключённых.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 15.08.22 ЕРЗ. Эксперты: доля проектного финансирования жилищного строительства в России превысила 75%

Аналитики ЦИАН на основе данных Росреестра проанализировали спрос на первичном рынке недвижимости России в первой половине текущего года. Результаты проделанной аналитической работы были любезно предоставлены порталу ЕРЗ.РФ.

В ходе анализа специалисты ЦИАН подсчитали, что в первой половине этого года в РФ:

• заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве ([ДДУ](https://erzrf.ru/news/smyagcheniye-otvetstvennosti-dlya-zastroyshchikov-za-nenadlezhashcheye-ispolneniye-obyazatelstv-po-ddu-mogut-otmenit-iz-za-stabilizatsii-ekonomicheskoy-situatsii-v-strane?search=%D0%94%D0%94%D0%A3)) — почти на 10% меньше, чем за аналогичный период 2021 года;

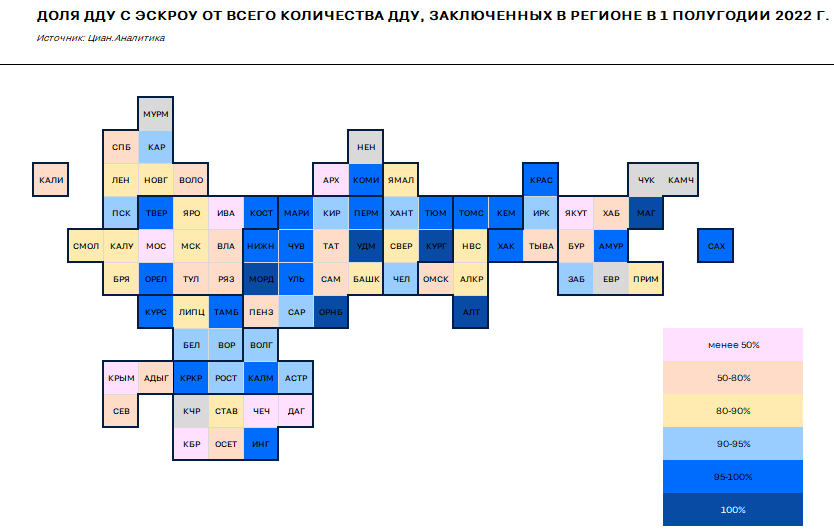
• из них на долю ДДУ с эскроу пришлось 76% или 290,1 тыс. сделок (+18,7%);

• доля ДДУ с эскроу выросла год к году на 18%;

• лидерами по количеству открытых эскроу-счетов стали Москва (53,6 тыс. ДДУ), Краснодарский край (22,9 тыс.), Санкт-Петербург (21,9 тыс.), Красноярский край (21,4 тыс.), Новосибирская область (13,2 тыс. ДДУ);

• в 6 из 85 субъектов РФ все 100% сделок были с открытием эскроу — это Удмуртия, Мордовия, Оренбургская область, Курганская область, Республика Алтай, Магаданская область;

• максимально за год доля ДДУ с эскроу увеличилась в Тульской области (с 13% до 73%), Рязанской области (с 10% до 70%), Забайкальском крае (с 39% до 93%), Северной Осетии (с 16% до 68%), Сахалинской области (с 49% до 99%).

****

Более подробно информация о динамике основных показателей проектного финансирования отражена в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Количество сделок с эскроу-счетами** | **Доля сделок с эскроу-счетами от общего количества** | **Динамика числа сделок с эскроу-счетами  за год** |
| **Российская Федерация** | **290 094** | **75,8%** | **19%** |
| **Центральный ФО** | **85 948** | **63,7%** | **14%** |
| Москва | 53 575 | 83,4% | 23% |
| Московская область | 8 637 | 20,4% | -21% |
| Воронежская область | 5 821 | 94,3% | -5% |
| Рязанская область | 2 018 | 69,7% | 87% |
| Тульская область | 2 044 | 72,9% | 535% |
| Ярославская область | 1 834 | 81,0% | 0% |
| Калужская область | 1 789 | 87,6% | 84% |
| Владимирская область | 948 | 64,8% | -13% |
| Брянская область | 1 115 | 80,3% | -21% |
| Смоленская область | 1 226 | 88,5% | 5% |
| Тверская область | 1 266 | 96,9% | -22% |
| Липецкая область | 1 051 | 87,4% | 29% |
| Белгородская область | 1 033 | 93,7% | 49% |
| Орловская область | 1 055 | 98,8% | -24% |
| Тамбовская область | 916 | 98,6% | -24% |
| Ивановская область | 391 | 47,0% | 11% |
| Курская область | 707 | 96,3% | 1% |
| Костромская область | 522 | 96,5% | 12% |
| **Северо-Западный ФО** | **37 849** | **66,7%** | **38%** |
| Санкт-Петербург | 21 872 | 61,3% | 65% |
| Ленинградская область | 9 486 | 83,8% | 38% |
| Калининградская область | 2 396 | 72,1% | -27% |
| Архангельская область | 613 | 24,7% | 69% |
| Вологодская область | 1 271 | 79,7% | 23% |
| Республика Карелия | 680 | 94,2% | -15% |
| Новгородская область | 537 | 87,7% | 12% |
| Псковская область | 525 | 93,6% | -31% |
| Республика Коми | 469 | 99,6% | -29% |
| Ненецкий АО | нет сделок | | |
| Мурманская область | нет сделок | | |
| **Южный ФО** | **35 431** | **91,0%** | **9%** |
| Краснодарский край | 22 861 | 98,2% | 17% |
| Ростовская область | 7 364 | 92,3% | -2% |
| Республика Крым | 1 211 | 37,9% | -34% |
| Волгоградская область | 2 693 | 94,4% | 23% |
| Республика Адыгея | 379 | 63,8% | -9% |
| Астраханская область | 502 | 90,8% | 30% |
| Севастополь | 215 | 79,9% | -51% |
| Республика Калмыкия | 206 | 97,2% | 53% |
| **Северо-Кавказский ФО** | **5 483** | **67,1%** | **16%** |
| Ставропольский край | 4 166 | 84,0% | -5% |
| Республика Северная Осетия   — Алания | 868 | 68,2% | 393% |
| Республика Дагестан | 241 | 20,7% | 289% |
| Кабардино-Балкарская Республика | 189 | 25,2% | 220% |
| Республика Ингушетия | 19 | 95,0% | -57% |
| Чеченская Республика | 0 | 0,0% |  |
| Карачаево-Черкесская Республика | нет сделок | | |
| **Приволжский ФО** | **43 599** | **87,5%** | **-10%** |
| Республика Татарстан | 8 366 | 77,4% | 22% |
| Республика Башкортостан | 5 572 | 87,5% | 12% |
| Удмуртская Республика | 4 819 | 100,0% | 20% |
| Пермский край | 4 276 | 98,6% | -17% |
| Пензенская область | 3 230 | 75,1% | -13% |
| Самарская область | 2 635 | 65,1% | -58% |
| Нижегородская область | 3 182 | 96,1% | -7% |
| Чувашская Республика — Чувашия | 2 537 | 96,4% | -25% |
| Ульяновская область | 2 444 | 98,9% | 10% |
| Оренбургская область | 2 070 | 100,0% | -28% |
| Республика Марий Эл | 1 693 | 97,4% | 108% |
| Саратовская область | 1 358 | 95,0% | -55% |
| Кировская область | 923 | 93,9% | -27% |
| Республика Мордовия | 494 | 100,0% | -14% |
| **Уральский ФО** | **26 926** | **89,7%** | **19%** |
| Свердловская область | 10 720 | 80,2% | 63% |
| Тюменская область | 9 734 | 98,9% | 21% |
| Челябинская область | 4 282 | 95,0% | -11% |
| Ханты-Мансийский АО | 1 239 | 93,7% | -26% |
| Курганская область | 783 | 100,0% | -35% |
| Ямало-Ненецкий АО | 168 | 89,8% | -37% |
| **Сибирский ФО** | **44 593** | **92,6%** | **75%** |
| Красноярский край | 21 421 | 98,7% | 447% |
| Новосибирская область | 13 199 | 84,5% | 9% |
| Иркутская область | 3 205 | 92,7% | 88% |
| Алтайский край | 2 795 | 89,7% | -39% |
| Кемеровская область — Кузбасс | 1 910 | 95,3% | 24% |
| Томская область | 840 | 97,3% | 62% |
| Омская область | 515 | 77,2% | -22% |
| Республика Хакасия | 544 | 96,1% | -1% |
| Республика Алтай | 99 | 100,0% | 313% |
| Республика Тыва | 65 | 72,2% |  |
| **Дальневосточный ФО** | **10 265** | **63,6%** | **40%** |
| Республика Саха (Якутия) | 1 760 | 29,6% | 129% |
| Приморский край | 4 394 | 83,0% | 6% |
| Хабаровский край | 1 666 | 75,3% | 75% |
| Республика Бурятия | 824 | 79,1% | 52% |
| Сахалинская область | 652 | 99,7% | 63% |
| Амурская область | 640 | 99,8% | 110% |
| Забайкальский край | 326 | 92,9% | 67% |
| Магаданская область | 3 | 100,0% |  |
| Камчатский край | нет сделок | | |
| Еврейская автономная область | нет сделок | | |
| Чукотский автономный округ | нет сделок | | |

Источник: ЦИАН.Аналитика по данным Росреестра

Комментируя степень охвата проектным финансированием строек страны, руководитель Центра ЦИАН.Аналитика **Алексей Попов** заметил, что год от года доля проектов с эскроу увеличивается, едва ли не в разы.

Из слов эксперта следует, что по итогам 2019 года (год запуска схемы проектного финансирования) данный показатель составил 5,6%, по итогам 2020-го — 37%, по итогам 2021-го — 64%. По итогам текущего года, он, вероятно, вплотную приблизится к 100%, дал прогноз Попов.

# 16.08.22 За-Строй. «Цифровая зрелость» Кубани

Чиновники всё больше лучатся от BIM-перспектив, а вот строительное сообщество пока не прониклось в едином порыве идеалами цифровизации…

Российские регионы один за другим рапортуют о масштабном внедрении программ цифровизации строительной отрасли. На прошлой неделе мы писали о том, как Красноярские чиновники в едином порыве планируют [переместить](https://zsrf.ru/directway/2022/08/11/strojka-uhodit-v-oblaka) все бюджетные стройки региона в «облако». А теперь не менее громкие заявления раздаются на Кубани.

Пресс-служба администрации Краснодарского края рапортовала о том, что на площадке региональной Ассоциации цифрового развития создали отдельный комитет по BIM-технологиям. С благородной целью – помочь строительной отрасли значительно повысить эффективность работы.

Как отметил первый заместитель руководителя департамента информатизации и связи Краснодарского края Денис Бережной, новый комитет объединил BIM-проектировщиков, девелоперов и госструктуры региона. Интересно, конечно, почему не нашлось место строительным подрядчикам, но, тем не менее, чиновники считают, что новая структура должна стать эффективной площадкой для проработки вопросов внедрения BIM-технологий и разработки совместных решений.

А руководитель Ассоциации цифрового развития Краснодарского края Сергей Грабский поведал прессе, что комитет уже активно включился в работу:

Главная задача – быстрее внедрить все возможности BIM-технологий в строительную отрасль края. Мы уже провели первую встречу с представителями строительных компаний, разработчиками и проектировщиками, обсудили перспективы развития BIM-технологий, наметили пути ответа на вызовы нового времени в сфере импортозамещения и разработки программного обеспечения.

Региональный Минстрой лучится оптимизмом – эксперты уверены, что BIM-технологии позволяют создать информационную модель здания, в которой будут отражены все этапы его жизненного цикла: от проектирования, строительства и эксплуатации до демонтажа. Точность и оперативность такого проектирования способно на 40% снизить количество ошибок в документации, на 90% уменьшить сроки экспертизы и согласования проекта, до 10% сократить время строительства, до 30% снизить затраты на строительство и эксплуатацию.

О готовности рапортует и проектное сообщество. В частности, представитель проектного института «Краснодаргражданпроект» Александр Устюжанин поясняет, что компания осваивает технологии цифрового моделирования с 2019 года. Сегодня в штате более 200 подготовленных проектировщиков и в планах удвоить эту цифру, потому что перспективы отрасли широки.

При этом представитель проектного сообщества делает аккуратную оговорку о том, что BIM-технология для регионов новая, поэтому нужно уделять больше внимание компетенции специалистов и максимально привлекать подрядчиков к её внедрению, показывая преимущества работы на реальных проектах.

А использовать BIM-модель на Кубани изначально предполагают так, «как и положено» – на протяжении всего срока службы здания. На стадии проектирования новая методология позволяет снизить количество ошибок и увеличить точность оценки объёмов работ и сметы объекта. На стадии согласований поможет оперативно вносить неизбежные коррективы. На этапе реализации модели будут применять для задач строительного контроля, оценки и учёта материалов, отслеживании графика производственных работ. Наконец, при эксплуатации зданий та же модель позволит вовремя проводить обслуживание объекта и соблюдать режим капитального ремонта.

В конце минувшего года Правительством России было утверждено стратегическое направление в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года, которым предусмотрено внедрение отечественного программного и аппаратного обеспечения. Основная цель цифровой трансформации – достижение «цифровой зрелости» отрасли.

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, в девелопменте показатель цифровой зрелости по 8-ми базовым показателям составляет 1%. Одно из ключевых направлений в достижении «цифровой зрелости» системы жизненного цикла объекта капитального строительства, под которым понимается пресловутый ТИМ-BIM.

Как видим, всё больше регионов торопится заявить о своей «цифровой зрелости». Правда, посыл что на Кубани, что в Красноярском крае, что в других регионах исходит исключительно от местных властей, которые, в свою очередь, вынуждены выполнять нормативы, спущенные из центра «старшими товарищами». А вот о том, чтобы строительное сообщество в едином порыве прониклось идеалами цифровизации и выступило с аналогичными инициативами – почему-то пока слышно не было.

# 15.08.22 НОСТРОЙ Новости. Возможно ли импортозамещение в строительстве?

Импортозамещение в строительстве на фоне глобальных политических и экономических изменений приобрело смысл миссии. Причем если до 2022 года эксперты в основном говорили о создании российских ИТ-продуктов для строительной отрасли, то сейчас речь идет о материалах и технике. Успешное замещение недостающего сырья и комплектующих необходимо для развития экономики России и стабильной работы многих компаний.

По данным Минстроя России, материалы для массового строительства на нашем рынке по большей части производят в России. Материалы среднего и высокого ценового сегмента имеют весомую часть импорта. От импорта зависит и значительная часть инженерных систем: кондиционирование, вентиляция, насосное оборудование, системы пожарной безопасности, оповещения, запорная и регулирующая сантехническая арматура, системы автоматического управления.



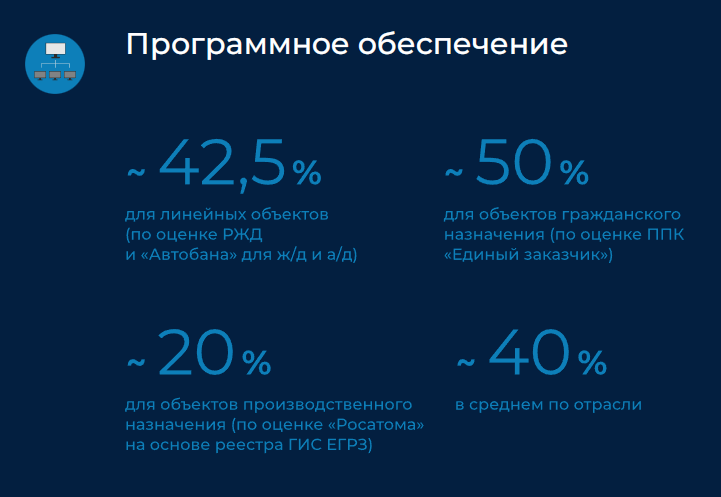
Какие предлагаются решения

Представляется возможным последовательное решение вопроса импортозамещения в строительстве. По ресурсам, которые требуют значительного времени на замещение, — перестроить логистические цепочки и ввозить необходимые материалы и оборудование новыми путями. Далее — стимулировать российские производства, в том числе с проведением соответствующих НИОКР для разработки ресурсов, которые имеют показатели, превосходящие зарубежные аналоги, с выходом на импортоопережение.



Для оказания помощи российским строительным организациям Минстрой России совместно с Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) создали каталог импортозамещения. Межведомственная рабочая группа изучает, насколько отечественные и ввозимые из дружественных стран стройматериалы соответствуют иностранным аналогам, и вносит их в реестр в случае положительного заключения. В результате строители смогут заменять недоступные в современных условиях материалы без дополнительных экспертиз и лишних бюрократических процедур. В июле 2022 года каталог импортозамещения стройматериалов содержал 944 наименования сотни иностранных производителей. К 740 из них были найдены аналоги.

«Каталог — это живой инструмент, позволяющий выстроить обратную связь как с производителями, так и с потребителями. При необходимости он будет трансформироваться в соответствии с потребностями участников строительного рынка. НОСТРОЙ постоянно ведет работу со всеми участниками рынка и интегрирует в каталог даже небольшие локализованные решения импортозамещения, в том числе и при работе с девелоперами.



Более того, представители крупнейших девелоперов входят в состав экспертной группы, которая принимает решения о включении в каталог *импортной продукции* и сопоставимых аналогов. Еженедельно мы получаем более 50 заявок, которые отрабатываем с экспертами и членами рабочей группы. Кроме того, данный сервис позволяет решать сопутствующую задачу по определению перечня производств строительных материалов, которые нуждаются в развитии и государственной поддержке. Свидетельством того, что ресурс востребован и уже популярен, является нахождение каталога в первой строке поисковика Яндекс».

Антон Глушков

президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

Уже принятые меры поддержки импортозамещения

Установлен особый порядок внесения изменений в проектную документацию и результаты инженерных изысканий в целях импортозамещения — утверждена возможность внесения изменения в проектную документацию без проведения повторной экспертизы только в том случае, если эти изменения не приводят к увеличению сметной стоимости строительства более чем на 30% и не превышают сумму в 100 млн рублей. Если указанные пределы все-таки превышены, производится бесплатная проверка достоверности сметы в упрощенном порядке. Этот порядок предполагает сокращение списка представляемых документов и сроков процедур и составляет не более 14 рабочих дней.

Обеспечен ускоренный вывод на рынок строительных материалов, изделий и конструкций за счет упрощения процедуры подтверждения пригодности их использования на территории страны в 2022 году. Соответствующий документ существенно сокращает срок подтверждения пригодности — с 90 до 10 рабочих дней, то есть сразу в несколько раз. Это стало возможным благодаря оптимизации процедуры вывода на рынок стройматериалов и организации работы по принципу одного окна, исключающего разделение на подведомственный и ведомственный уровни.

Еще одно важное направление импортозамещения — создание российского программного обеспечения для градостроительства и информационного моделирования.



Минстрой России создал список российского ПО. Оно должно помочь застройщикам в условиях, когда зарубежные IT-контакты отказываются продлевать лицензии пользователям из России. Ожидается, что переход на отечественный софт займет от 3 до 5 лет. В 2022 году появятся первые доработки отечественного софта, а к 2023−2024 гг. — первые пилотные проекты.

[ПО для субъектов градостроительной деятельности (в соответствии с данными единого реестра российского ПО)](https://minstroyrf.gov.ru/docs/143878/)

[Расширенный реестр отечественного ПО «Импортозамещение программного обеспечения для технологий информационного моделирования»](https://minstroyrf.gov.ru/docs/182926/)

[Консолидированный список мер грантовой поддержки разработчиков](https://minstroyrf.gov.ru/docs/183808/)

«В основном вопросы импортозамещения связаны с высокотехнологичным оборудованием и строительными машинами и механизмами. Для их решения сегодня ведется тесная работа со всеми заинтересованными органами государственной власти, научными институтами, привлекается малый бизнес. Сейчас идет перестройка работы, меняются логистические цепочки, прорабатываются новые подходы. Это время возможностей для развития и укрепления отечественного производственного сектора».

Ирек Файзуллин

Министр строительства и ЖКХ РФ

# 18.08.22 За-Строй. Госпрограмма, с которой жить и работать

Не дожидаясь завершения концептуального долгостроя, в который превратилась Стратегия-2035, власть решила работать со стройкомплексом по государственной программе

К числу документов, которые призваны спланировать работу строительной отрасли в нашей стране добавился ещё один. В настоящее время на официальном портале по раскрытию информации опубликован проект постановления Правительства РФ «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство».

Проект постановления подготовлен во исполнение распоряжения российского Кабмина от 11 апреля 2022 года № 829-р, в соответствии с которым раздел III перечня государственных программ нашей страны, утверждённого распоряжением Правительства от 11 ноября 2010 года № 1950-р был дополнен комплексной государственной программой Российской Федерации «Строительство».

В отличие от пресловутой Стратегии-2035, конец работы над которой, судя по всему, придётся как раз на 2035 год, старт реализации госпрограммы намечен на 1 января 2023 года. То есть, всего через четыре с небольшим месяца.

Документ состоит из пяти разделов.

I. Оценка текущего состояния сферы строительства и управления государственными капитальными вложениями

Раздел начинается со статистической справки – по данным Росстата объём работ по виду деятельности «Строительство» в 2021 году составил порядка 10,8 триллиона рублей (+6% к 2020 года в сопоставимых ценах), при этом по сравнению с 2010 годом данный показатель вырос на 13,5%. В отрасли находятся более 480-ти тысяч строительных организаций.

Строительная отрасль является одной из основных в российской экономике: в ней формируется около 6% совокупной валовой добавленной стоимости (ВДС) по экономике в целом. ВДС строительной отрасли (в сопоставимых ценах) в 2021 году находилась на 1,9% выше уровня 2011 года, что говорит о наличии потенциала для восстановительного роста строительной отрасли темпом, опережающим рост ВВП.

Ежегодный объём капитальных вложений в объекты государственной и муниципальной собственности составляет порядка 3,5 триллиона рублей, из них около 1-го триллиона рублей – инвестиции в федеральные объекты. Так, в 2019 году, инвестиции по федеральной адресной инвестиционной программе составили 845,7 миллиарда рублей, в 2020 году – 893,03 миллиарда рублей, в 2021 году – 936,7 миллиарда рублей.

Огромные деньги, которые, по оценкам экспертов Минстроя России, расходуются крайне неэффективно. Как показала многолетняя практика, действующая федеральная адресная инвестиционная программа финансово не сбалансирована, на что, в том числе, оказывает влияние удорожание строительных ресурсов. Кроме того, действующий порядок реализации инвестиционных проектов не обладает гибкостью к изменениям внешних условий и не позволяет оперативно корректировать ход исполнения программы капитальных вложений, препятствует эффективному кассовому исполнению.

Как изменить эту непростую ситуацию, написано во втором разделе, который называется...

II. Описание приоритетов и целей государственной политики в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями

Авторы указывают, что приоритеты государственной политики в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями определены в следующих источниках:

Национальные цели и стратегические задачи развития Российской Федерации, утверждёнными указами Президента Росси от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», от 2 июля 2021 года № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации».

Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года.

Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.

Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Пресловутая Стратегия-2035, как видим, не упомянута, видимо, в Правительстве тоже отчаялись добиться её согласования и окончательно махнули рукой на этот концептуальный документ. Нет упоминания и о недавно широко анонсированной Стратегии по агрессивному развитию инфраструктуры.

Основными приоритетами государственной политики в сфере строительства и управления капитальными вложениями названы:

формирование долгосрочной, прозрачной и сбалансированной программы капитальных вложений, которая предполагает, в том числе, переход к единому акту Правительства РФ по финансированию (софинансированию) объектов капитального строительства;

цифровизация указанных процессов в государственной интегрированной информационной системе «Электронный бюджет»;

а также сокращение объёмов незавершённого строительства.

Реализация государственной политики в сфере строительства и управления капитальными вложениями будет способствовать достижению следующих целей:

Цель 1 – ежегодное увеличение доли введённых объектов капитального строительства в эксплуатацию от запланированных к вводу не менее 5%.

Цель 2 – достижение 100% введённых объектов капитального строительства к 2027 году от планового значения.

Цель 3 – достижение ежегодного кассового освоения средств федерального бюджета по капитальным вложениям на уровне не мене 99%.

Цель 4 – сокращение объёмов незавершённого строительства к 2027 году на 100 % от общего объёма запланированных к сокращению объектов незавершённого строительства.

О том, как достигать этих целей, написано в последующих разделах.

III. Задачи государственного управления и обеспечения национальной безопасности Российской Федерации, способы их эффективного решения в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями

Это самый лаконичный раздел документа, который занимает всего половину странички машинописного текста. Он отсылает пользователя к предыдущей части и указывает, что финансирование мероприятий госпрограммы осуществляется за счёт средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также за счёт внебюджетных источников. Объёмы средств подлежат ежегодному уточнению, исходя из необходимости достижения целей.

Очевидно, вопросы национальной безопасности, в том числе, и в части строительства, регулируются иными документами, которые имеют совершенно другой механизм утверждения и согласования.

IV. Задачи, определённые в соответствии с национальными целями

В этом разделе можно увидеть исчерпывающий список из поставленных задач.

1. Совершенствование механизмов по управлению капитальными вложениями, в части оптимизации процедур по формированию и планированию бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений. В этот пункт входит повышение эффективности расходование бюджетных средств, сокращение админбарьеров и прочие благие пожелания.

2. Создание отдельного модуля управления капитальными вложениями и перевода всех процессов по формированию и реализации мероприятий по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства в ГИИС «Электронный бюджет».

3. Централизации функций по обеспечению строительства объектов капитального строительства федеральной собственности.

4. Повышение компетенций и ответственности заказчиков строительства объектов федеральной адресной инвестиционной программы.

5. Создание механизмов по управлению объектами незавершённого строительства и выработка системных мер по их ликвидации.

V. Задачи обеспечения достижения показателей социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, входящих в состав приоритетных территорий, уровень которых должен быть выше среднего уровня по Российской Федерации, а также иные задачи в сферах реализации комплексных программ.

Последний раздел документа, относящийся к строительным комплексам субъектов, также весьма лаконичен. Он содержит отсыл к региональным госпрограммам Российской Федерации:

«Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа».

«Развитие Северо-Кавказского федерального округа».

«Социально-экономическое развитие Арктической зоны Российской Федерации».

«Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя».

«Социально-экономическое развитие Калининградской области».

Похоже, что по этой программе федеральная власть в итоге и будет развивать строительный комплекс. Основные ориентиры в ней вполне совпадают с ранее проводимой политикой – цифровизация, централизация, достройка незавершённых объектов, повышение контроля за использованием бюджетных средств и точечная работа с ключевыми макрорегионами.

# 17.08.22 АНСБ. Выполнение стратегий и нацпроектов полностью зависит от квалифицированных кадров

Нулевой цикл в работе по подготовке собственных современных строительных кадров в России пройден, завил 17 августа замглавы Минстроя Сергей Музыченко в ходе совместного заседания Комиссии по вопросам профессионального образования и Комиссии по СРО Общественного совета при Минстрое России.

Мероприятие прошло в НИУ МГСУ в рамках Всероссийского форума с международным участием «Роль строительного образования и науки в обеспечении технологического суверенитета Российской Федерации» под председательством Ефима Басина и Михаила Посохина.

Решение кадрового вопроса — это важнейшее направление для реализации целей нацпроекта, отметил замглавы Минстроя России. По его словам, если не наладить нормальную работу по подготовке кадров и, самое главное, по сопровождению этих кадров на всем профессиональном жизненном цикле, будет  сложно в установленные сроки обеспечить жильем 5 млн человек в год и выполнить все инфраструктурные проекты.  «Эти задачи в ближайшее время лягут в основу дорожных карт, которые мы планируем реализовывать и позволят нам вовлечь в профессию и обеспечить присутствие квалифицированных кадров», — пояснил Сергей Музыченко, открывая заседания комиссий Общественного совета.

Помощник министра, ответственный секретарь Общественного совета Светлана Кузьменко отметила важность вопросов, которые вынесены на заседание. «Комиссия по профобразованию обсуждает проблемные темы подготовки кадров, предлагает решения ведомству и отраслевому Консорциуму. В целях популяризации строительных профессий и проекта «Я-строитель будущего» комиссия планирует проработать и ввести дополнительный балл для ребят, которые активно вовлечены в проект ЯСБ. Мы будем стремиться к этому вместе с вузами консорциума».

Проект Концепции представил ректор НИУ МГСУ Павел Акимов: «Работа над концепцией началась с весны этого года, было много обсуждений. Рамочный документ готов и сейчас сделан первый вариант дорожной карты». По состоянию на май 2022 года в отрасли функционирует более 391 тысяча строительных организаций, объем работ составляет 10.8 триллионов рублей, количество занятых более 6.2 миллиона человек. Введенные против Российской Федерации санкционные ограничения, сворачивание взаимодействия с западными странами требуют нового вектора стратегических управленческих решений, способных резко нарастить интеллектуальный потенциал и инженерные компетенции российского строительного комплекса. За последнее десятилетие обеспеченность строительных организаций специалистами, имеющими необходимые компетенции, снизилась почти в 1.5 раза, по различным оценкам, дефицит инженерных кадров и других специалистов с высшим профильным образованием в отрасли составляет свыше 100 тысяч человек. Существенна нехватка квалифицированных специалистов рабочих специальностей – более 80% рабочих не имеют профильного СПО.

В  целом для достижения национальных целей необходимо дополнительное привлечение от 1 до 2 миллионов работников различной квалификации. При этом ежегодный выпуск составляет до 30 тысяч человек по программам высшего образования и до 45 тысяч человек по программам подготовки специалистов среднего звена и квалифицированных рабочих. «Основной выход из складывающейся ситуации связан с опережающими автоматизацией и роботизацией в строительстве, развитием мехатроники. В этих условиях важнейшей задачей становится адекватная оценка требуемого уровня цифровизации, автоматизации, численности и уровней подготовки кадров, с учетом того, что ускоренная цифровизация хозяйственной и социальной жизни все более обостряет спрос на цифровые компетенции работников, роль которых в новых условиях значительно возрастает. С одной стороны очевидна, в частности, потребность в том числе в специалистах – операторах, обслуживающих соответствующий парк техники, заменяющей ручной труд, в постановщиках задач и разработчиках прикладного программного обеспечения, с другой – процессы цифровизации в сфере труда и профессионального образования пока не синхронизированы. Для реализации Концепции будут использоваться программно-целевой и проектный подходы. Комплексы мероприятий, направленных на достижение целей и задач Концепции, будут предусмотрены в структуре государственной программы «Строительство», в «дорожных картах» координации и развития строительного образования, проектах и программах развития профильных образовательных организаций», - отметил Павел Акимов. Он сообщил, что документ скоро будет опубликован.

Артем Шадрин, гендиректор АНО НАРК, подчеркнул в своем выступлении, что образовательные программы должны соответствовать стандартам профобразования. Необходимо также обеспечивать контроль качества входа специалиста на рынок и это теперь можно обеспечить в том числе за счет независимой оценки квалификации.  Он подчеркнул, что в стране реализуется множество программ, которые могут помочь повысить качество и актуализировать подготовку кадров в сфере строительства и ЖКХ. Так, например, более 16 тыс. педагогов переобучил Иннополис по программам цифровых компетенций. Ещё одна эффективная программа, которая касается в том числе и строительного направления, «Профессионалитет». Выделяется 100 млн руб. на поддержку производственных кластеров, где можно переобучать, апробировать программы и контролировать качество обучения.  «То есть первое направление – использовать уже реализуемые программы поддержки подготовки кадров. Еще одно направление - поддержка работодателей, которые поддерживают среднее специальное образование, а также привлечение работодателей к формированию образовательных программ», - отметил эксперт.

Руководитель Комиссии по СРО, президент НОПРИЗ Михаил Посохин в своем выступлении заострил внимание на том, что система образования чаще всего растит индивидуума, а нужно растить члена команды, человека, который в строительном проекте должен уметь взаимодействовать со всеми другими исполнителями. Сегодня молодежь также настроена на очень узкую задачу, и без производственной, проектной практики и взаимодействия трудно стать специалистом и членом команды. «Поэтому мы предлагаем создание на базе высших учебных заведений полнофункциональных научно-производственных проектно-инжиниринговых предприятий. В целом наше предложение поддержал Минстрой России», - отметил Михаил Посохин.

Эта работа уже началась в некоторых университетах Отраслевого консорциума «Строительство и архитектура». В НИУ МГСУ создан Научно-исследовательский институт проектирования, выполняющий проектные работы по внешним заказам. В настоящее время ведется подготовка к открытию студенческого проектного бюро полного цикла, на базе которого планируется выполнение студентами разных образовательных программ реальных проектов по заказам предприятий строительной отрасли при участии специалистов-практиков. Более миллиарда в целом зарабатывает вуз в результате такой деятельности в год. Проектный институт «Сибстринпроект» является подразделением Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин)», где создана и успешно функционирует современная инфраструктура научно-технической деятельности, позволяющая решать исследовательские задачи и осуществлять комплексное архитектурно-строительное и технологическое проектирование объектов нового строительства и реконструкции объектов промышленного и гражданского назначения любого уровня сложности. В работе проектного института принимают участие студенты университета.

Чтобы запустить аналогичную работу по всей стране предлагается организовать рабочее совещание с участием представителей Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, членов Консорциума, Общественного совета при Минстрое России и представителей НОПРИЗ для разработки плана мероприятий по запуску пилотного полнофункционального научно-производственного проектно-инжинирингового предприятия на базе одного из вузов Консорциума.

Проректор НИУ МГСУ Гузалия Фазылзянова рассказала о том, что в НИУ МГСУ разработана Молодежная политика в рамках Консорциума. «Это также способствует подготовке кадров, популяризации профессии, вовлечение в отрасль молодежи. Мы активно общаемся с молодёжью, молодежь друг с другом. Мы создали медиасреду для студентов вузов консорциума. Учим их быстро адаптироваться к задачам в рамках профессиях. У нас открыта цифровая школа, учим реализовывать стартапы. Причем даем не только цифровые компетенции, а знания в управлении проектами и так далее. Так, наши ребята, как показала практика работы в стройотряде, очень быстро адаптируются и начинают выполнять функции управления проектами в цифровых программах», - рассказала проректор. Она также привела перечень конкурсов, в которых участвуют студенты, а также отметила успешный опыт работы со строительными компаниями, ведомствами и институтами развития.

Свое мнение о развитии системы профессионального образования в области строительства и ЖКХ, взаимодействия в этом направлении с вузами стран ЕАЭС высказали вице-президент НОПРИЗ, вице-президент Российского союза строителей Анвар Шамузафаров, представитель Национальной ассоциации профессионалов кадрового обеспечения в строительстве и промышленности Сергей Быстров и другие участники мероприятия.

Источник: Общественный совет Минстроя России

# 18.08.22 АНСБ. Ефим Басин: Строительная отрасль нуждается в реформе системы управления

Стратегия развития строительной отрасли должна быть вписана в глобальную стратегию развития страны

В последние годы строительная отрасль окружена вниманием всех высоких руководителей России – принимаются нужные законы, выделяются огромные средства, снимаются административные барьеры. Но все ли так гладко в одной из системообразующих отраслей экономики? Об этом мы беседуем с председателем Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, Героем Социалистического Труда Ефимом Басиным:

- Ефим Владимирович, сегодня российская экономика переживает очередной кризис, хотя строительная отрасль пока не может пожаловаться на отсутствие финансирования. Но видите ли вы уже тревожные тенденции или пока не о чем беспокоиться?

- Любой кризис останавливает развитие отрасли – например, в 2008 году, когда пришел первый кризис, все отказались от намеченного развития производственной базы. Например, из 50 запланированных цементных заводов ввели один – Евроцемент в Воронежской области, на 2,5 млн тонн. И сегодня кризис может сказаться на развитии производственных мощностей.

Конечно, в последние годы стройка активно развивалась, причем по новым направлениям – с помощью профессионального сообщества мы пробили пакет документов по поддержке и развитию малоэтажного строительства, довели до правительства России необходимость развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС), создали для него нормальную нормативную базу, все преференции, включая проектное финансирование, ипотеку, распространили и на ИЖС. Наконец, все увидели статистику – в прошлом году 53% жилья было введено как ИЖС. А ведь еще буквально три года тому назад даже в проекте Стратегии развития строительной отрасли и в Национальном проекте «Жилье и городская среда» было записано, что ИЖС должно составлять не более 30%. А в 2022 году за шесть месяцев более 60% введенного жилья – это ИЖС.

В целом 2021 год был для строительной отрасли рекордным – ввели 92,6 млн кв. м. жиля, освоили на всех стройках более 10 трлн рублей, по некоторым видам продукции и стройматериалам увеличили выпуск на 10-15%. Но 24 февраля все оборвалось – международные санкции, колоссальные трудности, а главное препятствие – опять скачок ключевой ставки ЦБ, опять отсутствие возможности нормального долгосрочного кредитования на развитие производства. Опять ставка по ипотеке выросла сначала до 20%, а сейчас даже льготная составляет 7% годовых - это все равно много. Банковские кредиты для многих компаний стали просто недоступными. Проектное финансирование могут получить далеко не все застройщики. Мы видим, что стройка замедляется – и поэтому ей нужна комплексная государственная поддержка.

Сегодня строительный комплекс ежегодно платит больше 3 трлн рублей налогов, 96% инвестиций в жилье – это деньги граждан и бизнеса, одно рабочее место на стройке – это еще 9 рабочих мест в других отраслях. Стройка – это жилье и социальная инфраструктура для тех специалистов, которых мы хотим задержать, это огромный рынок сбыта для стройиндустрии и других отраслей промышленности, которые сейчас разворачиваются на внутренний рынок. Поэтому стройка остановиться не должна! Нужно без паники выходить из положения, верить, что мы справимся и те задачи, которые поставлены перед отраслью по жилью, дорогам, инфраструктуре, промышленным объектам, надо выполнять.

- Для начала, наверно, нужно честно и беспристрастно сказать самим себе, что Россия была встроена в мировой рынок, и теперь все произвести на своей территории невозможно. А пока у меня возникает ощущение, что ни у чиновников, ни у ряда представителей профсообщества не хватает смелости сказать, какая именно продукция в России не производится и производиться не будет, а не рассказывать байки про 4% импорта в жилищном строительстве - это извините, ложь. Но она пошла гулять по отчетам и презентациям.

- Согласен. Конечно, мы многое упустили за эти годы, крайне легковесно подошли к задачам импортозамещения. Например, мы за эти годы на Дальнем Востоке не построили ни одного завода нефтехимии, а только гоним сырую нефть в Китай. А он, не имея своей нефти, каждый год строит по нефтеперерабатывающему заводу. А нефтехимия – это высокотехнологичные и очень выгодные продукты с высокой добавочной стоимостью, именно их и нужно продавать! Мы сегодня уговариваем купить нашу нефть со скидкой, а так перерабатывали бы огромные объемы и уже высокотехнологичную продукцию поставляли бы на экспорт и на внутренний рынок.

То же самое можно сказать и о строительной технике – она у нас на 70% импортная. К сожалению, наше машиностроение оказалось неконкурентоспособным по сравнению с зарубежным. Мы когда-то критиковали китайцев за низкое качество их техники и оборудования – сейчас у них совсем другое качество, а мы опять покупаем не свое, а китайское. Они за 20 лет вложили в машиностроение огромные деньги – в отличие от России. Так что не надо себя обманывать – в стройматериалах, даже там, где, казалось бы, мы можем спокойно обходиться без импорта, почти везде есть иностранная составляющая, причем такая, которая влияет, прежде всего, на производительность труда, качество и долговечность продукции. Например, производители красок говорят, что часть палитры они произвести не могут, потому что добавки и присадки, которые туда идут – а это всего 5% - поставляются из Финляндии. И все – продукт произвести невозможно, пусть даже у него на 95% отечественные компоненты. И таких примеров очень много! Сегодня для строителей - такое разнообразие и цвета, и технологий, и качества! Отделочные материалы, краски, плитка – просто любо-дорого сейчас строить! Жалко, если это уйдет.

- Для начала, видимо, нужно размотать все эти технологические цепочки и понять, где есть импортные составляющие и в каком количестве?

- Да, несомненно, нам необходимо понять, что и где мы можем заместить сами, где придется пользоваться параллельным импортом, искать пути сохранения производств.

- Но для начала хотя бы честно об этом говорить! Потому что данные НОПСМ по импортной составляющей очень наглядно показывают, что кирпич, может быть, и наш, но оборудование все импортное!

- В том-то и дело! Оборудование на таких заводах испанское и итальянское, и красители для отделочного кирпича и клинкерной плитки тоже все импортные. А наши архитекторы и строители уже привыкли к красивым градостроительным решениям, цветным фасадам зданий.

- Еще одна проблема – рост цен на вроде бы отечественные материалы – щебень, песок – но при этом никто не говорит, какой техникой все это производится и на чем возится!

- Самосвалы по большей части импортные, щебеночные заводы все зарубежного производства, особенно те, что производят гранулированный щебень, который обеспечивает высокое качество щебеночно-мастичного асфальта. Мы к нему привыкли, без него будет очень трудно.

Поэтому сейчас нужно сделать реестр техники, оборудования, материалов, которые могут быть замещены, и понять, что можно заместить без особых инвестиций, а где нужно вложиться, подготовить кадры, построить новые предприятия. Нужно понять, как и где мы будем развиваться – причем это нужно делать по территориальному принципу, чтобы плечо доставки не было слишком большим. Раньше были институты, которые занимались размещением производств по стране с учетом сырья, путей доставки и так далее. Сейчас все это потеряно, а логистика очень подорожала, потому и цены на стройматериалы растут.

- Для того, чтобы ставить новые заводы со своим оборудованием, производящим свои материалы, нужны НИИ, которые это оборудование и эти материалы разработают – а у нас строительная наука практически исчезла…

- Есть НИЦ «Строительство», НИИСФ, но этого очень мало, конечно! Кроме того, стройиндустрия и машиностроение относится к Минпромторгу, а не к Минстрою России – это тоже усложняет задачу. Минпромторг очень оптимистично докладывает о том, что почти все производится в России – но они не отвечают за конечный результат, за ввод жилья, за километры дорог. А подготовка кадров для строительства и строительной науки? А разработка новых материалов и технологий? Минпромторг об этом не задумывается… В этих вопросах Минстрой России должен играть ключевую роль.

Но самая главная проблема, которая опять сегодня не решается, – это модернизация финансово-кредитной системы. Почему мы ее не меняем? Есть разумные, испытанные предложения отряда экономистов – но их никто не слушает. Дикие скачки рубля – даже сегодня, когда он искусственно дорожает! А бизнесу, производителям нужна стабильность, в том числе, в курсе рубля. А иначе компаниям невозможно рассчитать свою рентабельность, свои инвестиции в развитие производства. Я не знаю, насколько ключевая ставка 20% позволила стабилизировать страну, а сколько людей и компаний испугала? Даже те, кто что-то собирался строить, хотел взять ипотеку, и то призадумались.

Второй момент – налоговая система, она у нас постоянно меняется, вводятся различные пошлины, тарифы все время скачут. Надо хотя бы на 5-7 лет притормозить все эти изменения, ввести временный мораторий.

Конечно, сегодня правительство работает очень напряженно, буквально в ручном режиме. Я удовлетворен тем, что нашу отрасль возглавили профессионалы – Марат Хуснуллин и Ирек Файзуллин. Они много делают на благо отрасли, и профессиональное сообщество готово всячески им помогать. Мы регулярно встречаемся с министром строительства Иреком Файзуллиным, участвуем в формировании нормативной и законодательной базы строительства. Кроме того, идет работа по актуализации СП и ГОСТов, но, по-моему, слишком увлеклись этой работой, потому что добровольное исполнение требований чревато утратой безопасности и качества строительства. Ослабишь государственные требования – тут же появляются всякие обходные пути. И поэтому здесь важно не упустить качество, долговечность и безопасность сооружений. Но при этом административные барьеры нужно ломать.

- У нас постоянно меняются приоритеты: вчера носились с жильем, сегодня это дороги. Можно, конечно, построить много дорог, но куда и к кому они поведут?

- С одной стороны, вы правы, а с другой стороны, лишних дорог для России не бывает. Пока не будет дорог, не будет никакого освоения новых территорий, новых месторождений, не будет новых городов и поселений. Тот же БАМ строился для того, чтобы освоить эту огромную территорию, равную трем территориям Франции, на которой находится треть всех ресурсов России. А потом появились города, предприятия, стали осваиваться новые месторождения нефти, газа, угля, меди, редкоземельных металлов – началась жизнь на этих территориях.

Поэтому я считаю большой ошибкой государства, когда оно ставит вопрос создания инфраструктуры за счет частного бизнеса. Но частный бизнес не потянет строительство дороги или ЛЭП к новому месторождению – значит, и инвестиции туда не пойдут. Строительство инфраструктуры государство должно, как в Китае, взять на себя, а дальше можно возвращать эти затраты налогами и пошлинами.

Еще один момент: мы сегодня увлеклись вводом жилья в отдельных мегаполисах. 70% жилья вводится в 17 крупнейших городах и регионах. Идет огромное уплотнение застройки, догнали уже до того, что у нас средняя этажность вводимого жилья 18 этажей, средняя квартира меньше 45 кв. м. О какой демографии и комфортном жилье можно говорить? Но 17 мегаполисов – это далеко не вся России, у нас есть и Сибирь, и Дальний Восток, и Арктика – страну нужно развивать и отстраивать более равномерно. Нужно развивать малые и средние города и переходить на малоэтажное жилищное строительство. У нас что, земли нет?

- Но понятно же, почему строительство идет только в крупных городах – люди бегут из Сибири и Дальнего Востока в Центральную Россию, потому что там есть работа и деньги. Поэтому опять возникает вопрос: а есть ли реальная глобальная стратегия развития страны? Такое ощущение, что развитие промышленности не встречается со строительством жилья, кадровой и демографической политикой…

-  Конечно, нужна координация в развитии страны и различных отраслей, и сегодня Минэкономики России с этим не справляется. Нужно, чтобы федеральные власти хорошо понимали регионы, и пока мы не найдем таких специалистов, нормальных программ развития не будет. Нужно понимать потребности регионов, нужно выравнивать их бюджетные права – а сейчас регионы все отправляют в федеральный бюджет, а потом ходят с протянутой рукой и выпрашивают субсидии. Бюджетное правило нужно менять однозначно, но пока об этом никто не говорит.

У нас сейчас есть целевые поддержки отдельных категорий – граждан, производств, предприятий. Но этого недостаточно, нужна системная работа по всем направлениям. Например, сейчас дают преференции для IT-специалистов, чтобы их удержать, но есть же и другие необходимые специалисты, которых нужно удерживать, другие производства, которые нужно поддержать. Например, в советское время была система налоговых льгот – половину прибыли предприятие могло тратить на свое развитие, и эта сумма не облагалась налогом. Потом все это отменили. Может быть, вернуть эту льготу, чтобы дать хоть какую-то отдушину людям и компаниям?

И пора, наконец, навести порядок с банками и кредитной политикой. Сколько было кризисных ситуаций – всегда первыми помощь получали банки, а потом эти бешеные деньги они конвертировали в доллары и выводили за рубеж, а до экономики, до предприятий эти средства не доходили. Это абсолютно неправильно! Банк России должен отвечать за экономику и инвестиции, а у нас он занимается только борьбой с инфляцией!

Очень хорошо, что государство решило поддержать транспортную инфраструктуру – на строительство всех видов дорог будет выделено в ближайшие годы полтора триллиона рублей. Это значит, что дорожные строители уже знают свою загрузку на три года вперед и могут планировать развитие компаний. А все остальные компании, которые работают в рамках 44-ФЗ, будут по-прежнему хвататься за любые контракты безо всякой перспективы планирования. Мы много лет говорим, что это неправильно – у компаний должна быть какая-то стабильная загрузка, если мы хотим, чтобы они развивались. Поэтому планирование нужно восстанавливать – ни одна экономика развития без плана не работает, это просто хаос.

- По-хорошему, стройка должна идти следом за общим развитием страны – за планами по открытию новых месторождений, новых транспортных коридоров. Тогда становится понятно, где и какие предприятий будут строиться, рядом с ними – города, дороги, социальная инфраструктура. Вот они, по идее, планы на несколько лет. Почему же стройка не встречается со стратегией пространственного развития?

- Наверное, это вопрос к «стратегам», но, к сожалению, пока это так. Нужно научиться строить стратегические планы на основе качественных прогнозов, причем не только в части государственных строек. Например, планы по строительству жилья в 2022 году на уровне 90 млн кв. м. будут, скорее всего, выполнены, но это заделы прошлых лет, начатые ранее объекты, вложения тех ипотечных кредитов, которые граждане взяли до кризиса.

Но 2023 год, да и 2024 будет очень сложным, поэтому нужно думать, как в ближайшие годы поддержать строительство жилья и строительные компании. Я бы сегодня поддержал строителей за счет вливания новых инвестиций в жилье для граждан тех категорий, которых государство давно уже должно было обеспечить жильем – это 30-летние очереди переселенцев с Севера, чернобыльцев, военнослужащих и так далее. Потому что нужно, наконец, выполнить обязательства перед этими людьми, а для строителей это был бы сформированный на несколько лет заказ. А дальше нужно создать условия для снижения процентной ставки, стимулировать людей больше брать ипотечные кредиты.

Кроме того, мы уже дано говорим об арендном жилье – оно очень нужно, чтобы повысить мобильность населения, помочь освоению Восточной Сибири, Дальнего Востока. Те дома, которые застройщики сегодня не могут продать, региональные и местные власти могли бы выкупить и превратить в фонд арендного жилья, оно будет окупаться, а застройщики получат еще одну меру поддержки. Это нужно, чтобы создать базу для арендного жилья.

И, конечно, нужно всерьез браться за социальную инфраструктуру. Это наш позор, что до сих пор есть школы, где дети учатся в 2-3 смены, медпункты разваливаются, а детские сады переполнены.

- Да мы до сих пор имеем сотни школ с туалетами на улице – поэтому люди и бегут из районных центров и деревень в Москву, потому что это невозможно, чтобы в 21 веке школа была с печным отоплением и туалетом на улице!

- Согласен, и в социальные объекты нужно вкладывать большие деньги. Тогда и люди никуда не поедут, откроют небольшой бизнес, будут платить налоги. А сейчас идет обезлюдивание территорий и небольших городов. И при этом нельзя требовать от застройщиков, чтобы они, помимо жилья, строили за свой счет еще и детский сад или поликлинику. Да и, в принципе, не за свой счет, а за счет покупателей квартир, которые все это оплачивают – отсюда и высокая цена на жилье. Государство обязано строить социальные объекты – это его первоочередная функция.

Проблема инженерной и социальной инфраструктуры особенно обостряется с увеличением доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС). ИЖС – это коммуникации к каждому дому, больше сетей, больше территория. Значит, нужно строить детский сад, дороги, магазин.  И все это должно делать государство, потому что в итоге все это окупается, люди будут вкладывать деньги, улучшать свои жилищные условия, платить налоги. В развитие инженерной и социальной инфраструктуры нужно вкладывать гораздо большие деньги, чем это делается сейчас.

- Вот только один вопрос: кто все это будет строить? С кадрами-то полная беда…

- Это, наверно, один из самых больных вопросов, и никакими мигрантами его не решить. Да и мигранты скоро к нам не поедут – они едут в Казахстан, где огромное строительство, в Арабские Эмираты – на хорошие зарплаты. Тут встает вопрос, как вообще привлечь людей в строительную отрасль – зарплаты здесь довольно низкие, условия труда тяжелые. Только на работодателя рассчитывать нельзя – государство должно помочь, в том числе, с обучением рабочих кадров. Есть хорошие колледжи, где конкурс более 10 человек на место, но национальную сеть подготовки рабочих кадров мы потеряли.

Да и инженеров у нас тоже все меньше – вузы выпускают бакалавров, а не инженеров, их на инженерные должности ставить нельзя, а если они поступают в магистратуру, они на стройки точно не возвращаются. Поэтому нужно восстановить подготовку инженеров-строителей в рамках специалитета, восстановить подготовку специалистов под заказ. Более того, я считаю, что распределение после вуза на стройки, где молодой специалист должен отработать три года, если он учился на средства бюджета, надо тоже восстановить. Уверен, многие молодые специалисты так и останутся в этой компании. То есть, пора отходить от Болонской системы и возвращаться к советской.

- А я вижу эту картину по-другому: работодатель, уверенный, что к нему приедут молодые специалисты в кабалу на три года, не будет беспокоиться ни об условиях труда, ни о комфортном жилье для них – выбора-то для ребят все равно нет...

- Мне кажется, что толковый работодатель должен понимать, что если у него не будут созданы для людей условия труда, то к ним никто не пойдет. Вот поэтому и везут сюда мигрантов, которые могут жить по 10 человек в комнате. Но это все кончается, хотя мы подписали договор с Узбекистаном о подготовке строителей на их территории, с определенными навыками и знанием русского языка. Это правильный подход, но это не выход, нужно готовить своих строителей. Нужно дать возможность работодателям подбирать себе специалистов еще в вузе, давать стипендии, приглашать на практику. Нужно глобально менять всю систему подготовки кадров. И главное - нужно поднимать производительность труда на стройке, а сейчас она у нас в разы ниже, чем в Европе и США.

- За счет чего ее можно поднимать?

  - Прежде всего, за счет современного оборудования, инструмента, механизации и автоматизации труда. Второе – это повышение заводской готовности элементов строительства. Не нужно отказываться от крупнопанельного домостроения, просто оно должно быть совсем другого качества и комфортности.

Нужно стимулировать ввод новых материалов в стройку – металла и дерева. Правительство просит сейчас стимулировать увеличение применения металла в строительстве, потому что большое количество металла может пойти на внутренний рынок, на строительство мостов, зданий, жилых домов. И это меня радует, потому что я помню времена, когда нам запрещали строить из металла, хотя это гораздо быстрее и надежнее, увеличивает заводскую готовность и повышает качество строительства.

- Ваши прогнозы для российской строительной отрасли на ближайшие 2-3 года?

- Будет трудно – но нам никогда не было легко, сколько я себя помню, мы всегда боролись с трудностями. Но мы должны справиться – по крайне мере, с ключевыми задачами и объемами. И мы должны изменить систему управления не только отраслью, но и всей экономикой страны, чтобы сосредоточить внимание государства на ключевых отраслях, в том числе, на металлургии, машиностроении, строительстве - это основа безопасности нашей страны.

Лариса Поршнева

# 18.08.22 АНСБ. Строительный контроль – это кадры, оборудование и высочайший профессионализм

Современный строительный контроль на объекте не может стоить дешево и вестись компанией без оборудования и профессионалов

Строительный контроль на объекте, по большей части, и застройщики, и подрядчики воспринимают как небольшое, но довольно занудное обременение, не требующее особых средств. Однако настоящий строительный контроль – один из ключевых элементов создания объекта. Откуда же пошло такое пренебрежительное отношение к стройконтролю, и каким он должен быть на самом деле? Об этом мы беседуем с генеральным директором подведомственного Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимиром Щербининым:

- Владимир Станиславович, поводом для нашего интервью стали результаты торгов по очередному госконтракту на осуществление строительного контроля, где его стоимость ушла «в минус». И это бывает довольно часто. Возникает вопрос: почему строительный контроль – одно из ключевых звеньев строительного процесса – в результате торгов может стоить крайне дешево? Ведь на самом деле он не может быть дешевым, судя по тому, на каком уровне организована и оплачивается работа РосСтройКонтроля…

- Вы правы, качественный строительный контроль не может быть дешевым. Что касается РосСтройКонтроля, наша работа оплачивается согласно установленным еще в 2010 году государственным расценкам, хотя многие компании, которые ведут государственный строительный контроль, говорят, что этого норматива не хватает. Не могу сказать, что мы живем без проблем, но мы построили работу таким образом, что экономим на накладных расходах по региональным подразделениям. Сегодня многие функции выполняет центральный офис посредством современных коммуникаций, при необходимости есть выездные проверки. На это нам денег вполне хватает.

Теперь вернемся к вашему вопросу. Конечно, убыточные торги – это нонсенс. Казалось бы, на торги приходит коммерчески настроенный подрядчик, который хочет заработать деньги, оказывая недешевую услугу, и при этом не только не заключает выгодный контракт, но еще и должен доплатить заказчику за право работать. Странный альтруизм! Конечно, когда у заказчика есть собственная инспекция строительного контроля, он может экономить на чем угодно. Но когда заказчик расторговывает контракт и получает «кота в мешке», не знаю, о чем он думает… Потому что сегодня строительный контроль отвечает и за безопасность, и за соблюдение технических регламентов, и за правильность подтверждения объемов работ, что, в первую очередь, связано с процессом оплаты этих работ. Неправильно посчитали, неправильно приняли, некачественно отработали – и заказчик, оплатив такие работы, рискует тут же попасть под уголовное преследование, а правоохранители у нас не дремлют.

На мой взгляд, торговые процедуры строительных процессов в рамках 44-ФЗ не работают. Сегодня отбирать как подрядчиков, так и строительный контроль нужно, в первую очередь, не по цене, а исходя из других критериев, в том числе по профессиональным качествам и возможности обеспечить надлежащий контроль за строительством. Экономия в данном случае выходит боком, и заказчик, получив такого контролера, очень сильно рискует.

- Нелепость ситуации состоит еще и в том, что согласно 44-ФЗ госзаказчик обязан заключить контракт с победителем торгов, даже если он видит, что этот «кот в мешке» сомнительного происхождения…

- Как правило, да. С другой стороны, мы пробовали участвовать в торгах по 44-ФЗ с государственными корпорациями, где как раз существует возможность устанавливать другие критерии в качестве основных, нежели критерий наименьшей цены. В этом случае заказчик проверяет возможности компании, время ее нахождения на рынке, количество сотрудников, деловую репутацию и так далее. И там с небольшим тендерным снижением - не более 10% - мы со своим опытом и репутацией победили очень легко. И ни один коммерческий подрядчик, как бы не ухищрялся, не смог превзойти то качество стройконтроля, которое мы предлагаем.

- То есть, на самом деле, все зависит от тех критериев, которые устанавливает заказчик?

- Думаю, так и есть, потому что заказчик идет по пути наименьшего сопротивления, работы у него много, и он дает простое техническое задание на оказание услуг строительного контроля, где основным критерием является цена. На самом деле работа по установлению критериев на конкурсе должна быть тщательно проработанной — это залог прихода качественного подрядчика.

- Помимо всего прочего, качественный строительный контроль предполагает использование дорогого оборудования. А откуда оно может появиться у компании, которая работает себе в убыток?

- Согласен, нынешнее оснащение строительного контроля — это «космос» по сравнению с тем, что было 30 и даже 10 лет назад. Мы о таких приборах – легких, удобных, которые дают возможность неразрушающими методами осуществить контроль на объекте, - раньше могли только мечтать. Сегодня строительный контроль шагнул далеко вперед, но это «удовольствие» не из дешевых. Многие коммерческие организации, предоставляющие услуги по строительному контролю, не имеют в арсенале тех приборов, которыми пользуются инспекторы РосСтройКонтроля. Вопрос: какого качества эти услуги?

Сегодня у нас есть возможность приемки работ при помощи передовых средств осуществления стройконтроля, например, квадрокоптеров с навесным оборудованием, которые с высокой точностью дают возможность проведения лазерной съемки линейных объектов. Это сильно упрощает контроль за объектом с точки зрения выполняемых объемов работ, а также существенно сокращает время на его проведение. Кроме того, мы применяем лазерные тахеометры и сканеры для 3D-визуализации объектов, а все наши инспекторы вооружены планшетами, ноутбуками и прочим необходимым оборудованием. Может ли маленькая коммерческая компания все это себе позволить? Конечно, нет. Там чаще всего применяются традиционные методы «визуального контроля».

На самом деле, компаний, которые осуществляют строительный контроль на том уровне, на котором это делаем мы, не так уж и много. И все мы друг друга знаем. С самых первых дней РосСтройКонтроль ставил перед собой задачу - обеспечить эталонный строительный контроль в Российской Федерации. Мы к этой цели движемся, но пока ее еще не достигли, потому что каждый год получаем дополнительные объемы строительства, которые необходимо качественно контролировать по всей территории России. И этот нарастающий объем не всегда дает возможность остановиться, оглядеться и подумать, как еще повысить качество нашей работы. Но в целом ошибки сведены к минимуму, и нареканий ни от надзорных органов, ни от заказчиков, ни от организаций, которые в дальнейшем эксплуатируют подконтрольные РосСтройКонтролю объекты, мы не получаем.

Сегодня РосСтройКонтроль готовится к участию в двух новых федеральных программах – по «Развитию туризма» в Российской Федерации и к Федеральной адресной инвестиционной программе, которая уже передана Минстрою России. Объем строек, на которых необходимо будет осуществлять централизованный строительный контроль, возрастет для нас в три раза.

Мы к этому очень серьезно готовимся, в том числе, готовим перспективный кадровый резерв. К настоящему времени РосСтройКонтролем уже заключены соглашения о сотрудничестве практически со всеми вузами-участниками Отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» в части организации программ практики студентов. Более того, с этого года на базе НИУ МГСУ запущена программа подготовки специалистов строительного контроля, которая максимально отражает специфику деятельности инспекторов ФБУ «РосСтройКонтроль». Также прорабатывается вопрос создания магистерской программы по специальности «Строительный контроль».

Конечно, мы работаем не только со студентами. Инспектор строительного контроля должен иметь соответствующий опыт в строительстве, а также обязательное свидетельство о включении в Национальный реестр специалистов, который ведет НОСТРОЙ. У нас нет ни одного инспектора, не имеющего такого статуса. А подготовить молодую смену с опытом работы в 10 или хотя бы в 5 лет – это очень длительный процесс. Поэтому мы предлагаем студентам и выпускникам строительных вузов высокооплачиваемые позиции в качестве помощников инспекторов строительного контроля, чтобы они в перспективе доросли до самостоятельных специалистов.

- Может быть, уже пора подумать о требованиях, которые должны предъявляться организациям, осуществляющим строительный контроль? Потому что маленькие коммерческие организации, которые выходят на торги по стройконтролю и уходят «в минус», не имеют ничего, кроме принтера и секретаря…

- В настоящий момент Минстрой России работает над системой аттестации и присвоения квалификационного статуса «Специалист строительного контроля». Мы поддерживаем эту работу, потому что инспектор строительного контроля – это не просто хороший инженер-строитель, а штучный специалист. И к этой работе нужно быть готовым. Инспектор должен персонально отвечать за свою работу и за каждую поставленную подпись. А отдельно аттестовывать организации строительного контроля смысла нет.

Мы надеемся, что наш коллектив успешно пройдет все эти квалификационные испытания и подтвердит свой уровень. Наши инспекторы независимы от региональных властей, от местных желаний и интересов, и многие руководители в регионах отмечают, что все участники стройки стали более дисциплинированными, а сама стройка начинает приходить к тому облику, какой она и должна быть по нормативным документам. Мы даем большой объем аналитики, прогнозируем риски неосвоения выделенных бюджетных средств, потому что деньги должны быть потрачены на конкретное строительство объектов. И если стройка по какой-то причине начинает буксовать – хотя таких строек у нас крайне мало – она сразу попадает в красную зону «светофоров», и Министр сразу обращает на это внимание. Могу сказать, что регионы стараются в эти красные зоны не попадать и очень живо реагируют на все замечания. Наша правдивая информация позволяет руководителям отрасли видеть состояние сектора по всей России и принимать оперативные, основанные на достоверных данных решения. Так что есть много положительных эффектов, сопутствующих строительному контролю федерального уровня, и ни одна коммерческая организация на сегодняшний день эти функции на себя взять не может.

- В такой конструкции строительный контроль - уже не дешевое приложение к строительному процессу и не «где-то рядом» с подрядчиком, а, можно сказать, «над ним». То есть, меняется вся идеология управления финансами и организацией строительства.

- РосСтройКонтроль полностью независим от внешних факторов. На начальном этапе заказчики пробовали управлять нами в привычном для них режиме, но у них этого не получилось. Пробовали даже жаловаться, что мы проявляем избыточную принципиальность, но через несколько лет все встало на свои места. Для заказчика мы, хоть и ведем от его лица строительный контроль, - структура независимая, потому что оплата нашей работы изначально зашита в смете строительства. У нас нет задачи просто потратить деньги – есть задача ввести объект качественно и в установленные сроки, и здесь мы с заказчиком находимся в одной лодке. И такой подход дает очень хорошие результаты.

- Мы уже затронули вопрос оборудования для строительного контроля – по вашему мнению, что сейчас нужно инспектору строительного контроля для успешной работы где-нибудь в Якутии или Республике Тыва?

- Инспектору нужен стандартный набор инструментов и техники, который, как я уже говорил, у всех наших инспекторов есть. Конечно, можно в каждое представительство отправить большой объем высокотехнологичного оборудования, но не всем оборудованием каждый инспектор сможет пользоваться. Например, лазерный тахеометр нужен далеко не на каждой стройке, и работать с ним может специалист только высочайшего уровня. Такие приборы необходимы только для контроля на особо сложных объектах, и в скором времени на базе каждого федерального округа будет сформирована высокопрофессиональная геодезическая бригада, которая будет с этим оборудованием - дронами, тахеометрами - работать. Мы, конечно, следим за новинками в нашей области - например, сегодня появились роботы-собаки, но мы посчитали, что это дорогая игрушка, и она строителям не поможет. Пока еще нет такого робота, который смог бы полностью заменить инспектора строительного контроля – и появится ли он в будущем, неизвестно.

Сегодня РосСтройКонтроль больше нацелен на автоматизацию процессов – технической базой при осуществлении строительного контроля мы обеспечены, однако на сегодняшний день на рынке нет программных продуктов, которые полностью соответствуют нашим требованиям. Сейчас мы ищем отечественный продукт, который удовлетворил бы наших инспекторов.

При этом весьма беспокоит неготовность всех участников строительного комплекса к переходу на технологии информационного моделирования (ТИМ). Мы еще в прошлом году начали обучать наших сотрудников работе с информационной моделью. Хочу сказать, что сам ТИМ не вызвал ни у кого паники или неприятия. Вызывает вопрос другое – как будет двигаться проектная документация, выполненная с применением ТИМ, между всеми участниками процесса? От заказчика к подрядчику, в строительный контроль? Как будет формироваться исполнительная документация, в каком месте в эту исполнительную документацию при необходимости будут вноситься корректировки? То есть, должна быть сформирована некая среда общих данных, к которой будут обращаться все участники строительного процесса. И любые изменения, вносимые в эталонную документацию, должны быть корректны и позволительны только для тех, кто имеет право эти изменения вносить. Пока такой общей среды мы не видим.

Кроме того, по итогам строительства должна быть сформирована документация, которая сопровождает ввод объекта. На данный момент не понятно, как эта документация будет формироваться и передаваться? Как будет подключаться эксплуатационная организация к общей среде данных и к модели, где заложены все данные? И нужен ли этой организации весь объем данных? Пока вопросов больше, чем ответов.

Наши инспекторы готовы работать в любых условиях, в том числе подписывать цифровые акты выполненных работ. Но, на мой взгляд, сегодня к этому полностью не готовы ни региональные заказчики, ни подрядчики, которым привычнее работать на бумаге и которым нужно повышать свои цифровые компетенции. Хоть мы и «стартовали» в сторону ТИМ, сзади пока – никого.

А если говорить об импортозамещении, наш софт еще не набрал необходимое качество и полноту. Над этим тоже придется работать. На сегодняшний день это наш шанс догнать и перегнать зарубежных коллег. Более того, для государственных строек нужно какое-то централизованное решение, как именно и на каком софте будут формироваться, использоваться и храниться ТИМ-модели. И упор должен быть на отечественные разработки.

Сегодня все ждут законодательных решений по развитию ТИМ-технологий, что, на мой взгляд, очень серьезно повысит качество проектирования, потому что практически на каждом объекте мы сталкиваемся с пересечением внутренних инженерных сетей, вентиляции, отопления, водоснабжения, электроснабжения. Поэтому идет постоянная корректировка рабочей документации, вплоть до переносов срока строительства. ТИМ-модель, в свою очередь, исключает подобного рода ошибки, в том числе человеческий фактор. И мы, как строительный контроль, очень этот переход ждем.

 - Как изменится ваша работа с переходом в Минстрой России Федеральной адресной инвестиционной программы?

- Сейчас ФАИП на 2023-2027 гг. уже передана в управление Минстроя России, и в ближайшем будущем нам планируется делегировать полномочия по осуществлению строительного контроля на объектах программы. И все то информационное поле, которое уже сформировано для программ Минстроя России, будет распространяться на объекты ФАИП. Мы ожидаем выхода соответствующего постановления в августе, и скорее всего, уже в этом году начнем заходить на новые объекты программы, а также на те объекты, реализацию которых планируют завершить в 2023-2024 годах.

- Ждете неприятных сюрпризов?

- Они могут быть, и, как правило, обнаруживаются в объектах незавершённого строительства. Сложности никто не исключает. Но для нас самое важное – охватить строительство всех объектов в масштабе страны, в том числе мелких, с небольшим финансированием, так как они тоже входят в программу. Например, несколько месяцев назад мы заключили договор на осуществление строительного контроля на сумму 46 тыс. рублей – строительство водозаборного узла в деревне по проекту «Чистая вода», которое финансируется из средств федерального бюджета. И все равно нужно работать. Кроме того, по ФАИП, помимо мелких, добавятся и особо сложные объекты, но для профессионалов преодоление сложностей только придает красок и интереса в работе. Поэтому все, что будет строиться, мы отконтролируем.

- Может ли приход качественного строительного контроля подстегнуть процессы на стройке?

- Я думаю, нет, напрямую эти процессы не взаимоувязаны. Задача стройконтроля – не подстегивать стройку, а не давать строителям «гнать» брак. Мы можем выявить причину, из-за чего буксует стройка, показать реальную ситуацию на объекте, дать аналитику для руководителей, на основе которой они, в свою очередь, могут «подстегнуть» стройку в рамках своих полномочий. Это может быть либо Минстрой России, либо местный заказчик, которому мы даем реальную картину хода строительства, так как с нашим приходом ситуация на стройке становится прозрачной до самого верхнего уровня. Это то, чего не хватает для принятия решений – правдивой и достоверной информации, которая ретранслируется до самого верха.

Все эти условия нашли отражение в информационной системе Минстроя России, разработанной совместно с РосСтройКонтролем, в которой на сегодняшний день осуществляется мониторинг всех наших объектов (ИАС УИСП). Сейчас мы ее дорабатываем, добавляем аналитические функции, визуализацию, улучшаем качество исходных данных. Некоторые регионы взяли нашу систему на вооружение и загружают в нее региональные объекты: сегодня мы бесплатно для любого бюджетного учреждения или региона России предоставляем коробочную версию для самостоятельного использования. Можно сказать, система пошла в народ. Изначально мы старались сделать ее максимально дружелюбной для всех пользователей с упором на простой и удобный пользовательский интерфейс.

Поэтому, я уверен, что даже после передачи объектов ФАИП, мы со своей работой справимся. Правда, все чаще возникает желание разработать «машину по клонированию профессиональных кадров», которая позволила бы оперативно восполнять дефицит специалистов, потому что без профессионалов работать сложно. По нашим самым скромным оценкам, наша штатная численность в ближайшее время возрастет до 1100-1200 человек.

Сегодня нам необходимо выстраивать работу более технологично, так как не все можно и нужно решать увеличением численности сотрудников. И мы надеемся, что современные технологии и инструменты помогут сохранить то качество строительного контроля, которое мы имеет на сегодняшний день.

Лариса Поршнева

# 18.08.22 АНСБ. Жилищный рынок демонстрирует рост, а задумывается о падении

Нынешние рекорды по вводу жилья – это эффект ковида и льготной ипотеки

Несмотря на то, что банки уверены в полной стабилизации ситуации на рынке жилищного строительства, застройщики говорят и даже кричат об обратном. И им нужны дополнительные меры поддержки.

7 июля состоялось расширенное заседание Комиссии РСПП по жилищной политике по вопросу восстановления рынков жилищного строительства. В мероприятии, которое прошло в онлайн формате, приняли участие более 300 человек, в том числе представители Минстроя России, Государственной Думы РФ, Роспотребнадзора, Счетной палаты РФ, Сбербанка, Дом.Рф и др.  Модератором мероприятия выступил председатель Комиссии РСПП по жилищной политике Леонид Казинец.

Как напомнил во вступительном слове заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, по итогам 5 мес. ввод жилья в стране составил около 44,5 млн кв. м, а за 6 мес., по данным регионов, около 50 млн кв. м, что, несомненно, показывает хорошую динамику в обоих секторах строительства жилья. Но, по сути, то, что сейчас вводят и граждане, и застройщики, это сформированный за 2-3 года задел. И сегодня наступает пора следующей трехлетки: 2022-2024 гг.

Как заметил заместитель министра, сейчас сформирован большой градостроительный потенциал, и застройщики получили разрешения на строительство, купив земельные участки, поменяв вид разрешенного использования, сформировав проектно-сметную документацию и утвердив проект планировок территорий. Поэтому главная задача, которую ставит перед собой Минстрой – «распечатать» сформированные объемы строительства и обеспечить в следующие 3 года стабильный ввод жилья на уровне 2021 г., т.е. не менее 92,6 млн кв. м.

В качестве одной из мер поддержки застройщиков, в феврале была запущена программа по субсидированию кредитов, которой воспользовались 52 региона, а поддержку получили более 18 млн кв. м. И сегодня, конечно, застройщикам крайне сложно работать там, где рентабельность не превышает 15%. Поэтому, как заявил Никита Стасишин, необходимо промониторить ситуацию с одобрением кредитов на жилищное строительство не в столице, а в регионах. Там, где существуют качественные проекты, а застройщики научились работать с небольшой рентабельностью, но банки при этом отказывают им в проектном финансировании, говоря, что на модель наложены финансовые риски.

При этом, по словам Председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, сейчас наступает та стадия, когда в ближайшее время можно будет получить несколько проблемных объектов, строящихся по эскроу-счетам. И тогда придется вести диалог с Центробанком по другому сценарию, а у него, напомним, крайне жесткая позиция по поводу поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Но эту тему, по мнению Сергея Пахомова, можно будет поднимать только тогда, когда появятся первые проблемные дома, а до этого Центробанк на диалог не выйдет.

Так, по его оценкам, сейчас уже около 15% строящихся по эскроу-счетам объектов находятся в «красной зоне». Это сотни домов, гигантский объем, который станет существенной нагрузкой для банков. При этом, конечно, и дольщики не должны пострадать, но и строители должны иметь возможность достроить свои проекты.

Позиция банков

Как сообщила заместитель директора департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Наталья Морина, если в предыдущие годы доля кредитов по эскроу-счетам доходила до 60-70%, то в 2022 г. она сократилась до 50%. И, конечно, в этой ситуации сказалась общая неопределенность, которая сложилась в марте, снизив спрос на кредиты.

Сейчас, по оценке Банка России, ситуация налаживается, и большая часть заявок одобряется, да и в целом спада финансирования нет, оно идет на уровне прошлого года. Пополняется и общий портфель нового строительства у банков. Так, если в январе в портфеле у банков было открытых лимитов на 7,3 трлн руб., то на начало июня эта цифра составила 8,3 трлн руб. А значит открываются новые проекты. По хорошей задолженности, которая увеличивается со сдачей проектов в эксплуатацию, тоже есть динамика – она за этот период выросла с 3,2 трлн руб. до 3,9 трлн руб. Иными словами, застройщики стали активнее вкладываться в строительство, а лидеры, по традиции, Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области.

Подтверждает эти данные и управляющий директор-начальник Управления финансирования недвижимости Дивизиона «Кредитные продукты и процессы» ПАО Сбербанк Светлана Назарова, заметив, что за 5 мес. поступило и одобрено заявок меньше, чем в прошлом году. Сказалось, что в ситуации неопределенности многие девелоперы не начинали финансирование новых проектов. Плюс сильно подорожала стоимость кредитных ресурсов из-за роста ключевой ставки.

Но в дальнейшем, по данным Сбербанка, активность стала даже лучше, чем в прошлом году, увеличился не только объем поступивших заявок, но и одобренных. Так, в мае 2022 г. было одобрено 106 заявок, в то время как в мае 2021 г. – 89. В мае 2022 г. было заключено 136 договоров, а в мае 2021 – 123.

При этом, как заявила Светлана Назарова, приостанавливать финансирование проектов банк не собирается, гораздо важнее достроить объект. Это связано с тем, что новая модель предполагает полный контроль за продажами, и, таким образом, банк понимает, где источник погашения средств, которые он выдает. Сейчас около 2,5 тыс. договоров находится на стадии строительства, но озвученные 15% находящихся в красной зоне объектов банк не подтверждает, говоря о качестве своих услуг.

Говоря об удорожании, Светлана Назарова отметила, что, конечно, оно возникает особенно по сделкам, которые рассмотрены в 2020 г., и тем, которые находятся на стадии готовности 50-70%, когда встает вопрос о поставке лифтов и другого оборудования, что связано с логистическими цепочками. Но в большинстве случаев удорожание проходит безболезненно. И в принципе по всем проектам, где есть небольшие проблемы, существует понимание, как их решить.

Как заявила Наталья Морина, сегодня все необходимые меры по поддержке отрасли состоялись. И говоря о новых мерах, нужно понимать, что они должны идти с осознанием и оценкой рисков. Риски по проектам зависят от очень многих факторов, в том числе от цен на жилье и от доступности материалов. И эти риски ощущают и сами застройщики, и банки. Но только инструментами регулирующего воздействия их вряд ли удастся решить.

Не согласен с этой позицией руководитель аппарата НОЗА и портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик, выразивший мнение 300 застройщиков всей страны. По его словам, в кулуарах ничего кроме мата не слышно – до такой степени недовольства у застройщиков сложившимися условиями не было никогда. И все кризисы, которые были до этого, застройщикам кажутся легким ветром по сравнению с тем, как их «лихорадит» сегодня. Да, конечно, эскроу-счета с одной стороны минимизируют риски для населения, но с другой снижают доступность для застройщиков к дешевому финансированию. И эту увязку необходимо обсудить в экспертном сообществе.

Драйвер жилищного строительства

Но, конечно, говоря об увеличении жилищного строительства, нельзя его рассматривать без четких правил по ипотеке. Это особо подчеркнул Никита Стасишин. Причем не только по льготной, но и в привязке ко вторичному рынку жилья, где первоначальный взнос составляет более 30%. И большая доля ипотеки находится именно на вторичном рынке, где нет никаких программ по субсидированию.

Сегодня, как заявила Наталья Морина, российские банки получают огромное количество заявок на выдачу ипотеки и около половины из них удовлетворяются. При этом, как и ожидалось, сокращение заявок по ипотечным кредитам в марте было временным явлением. А поддержка спроса на рынке недвижимости была обеспечена значительным снижением ключевой ставки.

В то же время Сбербанк подтверждает объем выдачи ипотечных кредитов в апреле-мае выше, чем в прошлом году. И по мере изменения ставок по ипотеке, особенно льготной, рынок оживляется.

Так, по данным заместителя руководителя аналитического центра АО ДОМ.РФ Юрия Ачкасова, в апреле было выдано около 50 тыс. ипотечных кредитов, в мае – около 40 тыс. И это в 2-3 раза меньше, чем в аналогичные периоды 2021 г. С одной стороны кажется, что на ипотечном рынке творится что-то ужасное, что приведет к краху всей банковской сферы. Но, как уточнил Юрий Ачкасов, это не так. Подобное сокращение спроса на ипотечные продукты было вызвано временными факторами, действие которых к сегодняшнему дню приостановилось. Это ажиотажный спрос на жилье в марте, рост ключевой ставки до 20% и последующее увеличение ставок по рыночной ипотеке до запретительных ставок, превышающих 20%, а также изменение программы льготной ипотеки. Сейчас все эти факторы закончили свое действие. И первые ласточки улучшения ситуации видны уже в июне.

В результате в июне выдано около 65 тыс. ипотечных кредитов, и это на 80% больше, чем выдано в мае. Таким образом, эксперты видят все признаки восстановления ипотечного рынка.

Сегодня ставки по рыночной ипотеке составляют около 10,5%, а по льготной ипотеке ставки снизились до 7%, плюс продлен срок действия программы и увеличен лимит. А учитывая, что между подачей заявки по ипотеке и выдачей ипотечного кредита проходит 1-2 мес., то эти факторы повлияют на динамику ипотечного рынка в июле.

Раскрыть эскроу с помощью ТИМ

Другой мерой поддержки жилищного строительства могут стать технологии информационного моделирования (ТИМ), о чем сообщил президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ), руководитель комиссии по цифровизации Общественного совета при Минстрое России Михаил Викторов.

Так, по его словам, в данный момент эксперты НОТИМ и Минстрой России готовят финансово-экономическое обоснование для заказчиков и застройщиков, которые готовы пилотно переходить на применение ТИМ на стройке с возможным снижением стоимости проектного финансирования. Иными словами, у банка есть определенные операционные и производственные затраты на соответствующий контроль деятельности компаний. И если компания после перехода на ТИМ обеспечивает полный доступ ко всем производственным процессам через среду общих данных и формирование отчетности всех производственных процессов, автоматизации финансовых процессов вплоть до каждого дня, она дает такой доступ коллегам из ДОМ.РФ, Сбербанку, ВТБ и ЦБ.

Важно, что эта инициатива не будет направлена только на крупнейших федеральных застройщиков, она должна позволить продвигать практику перехода на ТИМ в регионах. По мнению Михаила Викторова, необходимо не только административно стимулировать застройщиков переходить на ТИМ, но и с понятием выгоды – с потенциальным раскрытием эскроу-счетов.

Но, как заметил Кирилл Холопик, регионам сейчас совсем не до ТИМ, им бы спасти свои проекты, особенно низко-маржинальные. Поэтому пока не понятно, как их стимулировать в этом направлении.

Галина Крупен

# 18.08.22 АНСБ. Пусть некрасивое, но свое ИЖС

Индивидуальные дома по объему обогнали многоквартирное строительство

Сегодня все чаще и чаще звучит тема индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Но, несмотря на массовый интерес и шокирующие цифры по объемам ввода, этот сектор строительной отрасли остается неразвитым и не интересным для застройщиков.

12 июля состоялось заседание Комиссии РСПП по строительному комплексу на тему: «Индивидуальное жилищное строительство и малоэтажное строительство индустриальным способом». Заседание состоялось в очно-заочном формате под руководством председателя комиссии, президента РСС Владимира Яковлева. А участие в мероприятии приняли представители Государственной Думы РФ, Счетной Палаты РФ, Минстроя России, Минпромторга России, Общественного Совета при Минстрое России, АО «ДОМ.РФ», руководители предприятий и организаций, а также отраслевые эксперты.

Открывая заседание, Владимир Яковлев заметил, что заявленная тема крайне важная и актуальная, ведь по статистике 73% граждан хотят иметь свой дом. И это уже подтвердили данные по вводу жилья за 5 месяцев 2022 г. – из общего объема 63% составляет именно ИЖС. И хотя для этого сектора уже многое сделано, но проблемы все равно остаются. Речь идет об упрощении процедуры предоставления участков и обеспечении их инженерной инфраструктурой, а также поддержке банковской сферой.

Эту точку зрения поддерживает и руководитель комитета Госдумы Сергей Пахомов. По его мнению, необходимо сделать ИЖС не просто выгодным для граждан, но и простым. Однако существующие сегодня проблемы способны на корню заблокировать строительство частного дома. При этом если не ввести на рынок типовые проекты индустриального домостроительства, то о банковской поддержке можно в принципе забыть, ведь для банка строящееся хозспособом ИЖС – это не ликвидный залог.

А, как заявил вице-президент РСПП по социальной политике и трудовым отношениям Виктор Черепов, несмотря на принятые меры, реальная ставка кредитования для потребителей все равно по факту остается не менее 10%.

В свою очередь Президент НОПРИЗ Михаил Посохин предложил для начала при застройке определять тип жилья. Если это основное жилье, то оно должно быть обеспечено развитой инфраструктурой, которая будет предоставлять людям работу и социальные объекты. При этом возможности ипотеки должны быть реализованы через территориальные управления, а сами поселковые образования строиться по единому плану и замыслу, не отрываясь от эстетики.

Проблемы понятны, но что с ними делать?

По словам Президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, существующая проблематика достаточно понятна. Однако сейчас в городах активно ликвидируется ветхая и аварийная застройка, и, если говорить о качестве появляющегося сегодня ИЖС, не хотелось бы, чтобы в дальнейшем и оно превратилось в ветхое жилье. Поэтому для решения проблем НОСТРОЙ предлагает ряд мероприятий, в которых региональные власти должны принимать активное участие для освоения ИЖС.

В первую очередь, речь идет о вопросе агломерационных взаимоотношений в развитии ИЖС, который сегодня не решен. Понятно, что ИЖС строится не в городах, а в пригороде. Но взаимоотношения между муниципальной властью города и прилегающих муниципальных районов законодательно не урегулированы.

Второй момент – комплексное освоение территорий. Ни для кого не секрет, что большая часть ИЖС сегодня строится стихийно силами собственников, а сам субъект в этом никак не участвует – ни в инженерной, ни в транспортной инфраструктуре, ни в развитии концепций. При этом до сих пор не определено, что такое комфортное жилье в ИЖС, и крайне мало существует поселков эконом или комфорт класса, где реализована вся инфраструктура.

Третье – для строительства ИЖС не используются механизмы КРТ. Однако если субъект заинтересован в комплексном качественном развитии земельных участков, размещении на них объектов социально-культурного и бытового назначения, то этот механизм нужно развивать.

Четвертое – взаимоотношения с естественными монополиями. Есть «продвинутые» территории, когда в рамках краевого учреждения ипотечной корпорацией установлен выровненный платеж для присоединения ко всем инженерным сетям. Это гарантирует появление инженерных сетей на конкретном земельном участке. По словам Антона Глушкова, это крайне важный момент, ведь без централизованной программы инженерной подготовки массовое развитие ИЖС сегодня невозможно.

Что касается нормативов, то сегодня практически все требования по обеспечению транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой одинаковы для ИЖС и МКД. И это в принципе неправильно, невозможно для разных видов застройки создать одинаковый радиус доступности школ, медицинских учреждений, транспортной доступности. Поэтому эту тему нужно законодательно урегулировать.

И, наконец, говоря о доступности ИЖС, Антон Глушков напомнил, что речь идет о доступности кредитных ресурсов, и сегодня ИЖС строится тремя способами. Первый – застройщиком, но это самая маленькая доля: в общем объеме ввода ИЖС она не превышает 7%. И это несмотря на то, что именно по этому способу больше всего возможностей: есть и ипотека, и эскроу-счета.

Второй способ – собственником жилья, который для получения кредита привлекает подрядную строительную организацию. И в этом случае, на взгляд Антона Глушкова, СРО может стать гарантией выдачи кредита физическому лицу под залог строящегося объекта. Иными словами, если дом будет строиться профессиональным участником, финансовая ответственность которого застрахована, то банк сможет выдать кредит.

И третий способ, самый массовый, когда ИЖС строится хозспособом. И кредитовать его невозможно, потому что банк не способен определить ликвидность будущего объекта. При этом, по мнению Антона Глушкова, когда объект будет введен, его можно перезаложить и ставку по такому кредиту из потребительского кредита перенести в ипотечный. Но для этого необходимо создание механизма типовой проектной документации и реестра, который будет гарантировать ликвидность объекта, построенного хозспособом, для постзалога банка, чтобы сделать кредит более доступным.

При этом мэр Белгорода Антон Иванов заявил, что для решения озвученных проблем должен появиться федеральный оператор ИЖС с сетью региональных операторов. Эти новые субъекты права будут наделены особым статусом контроля и взаимодействия с РСО, а также особыми возможностями кредитования.

Однако, по его словам, чтобы возводить ежегодно озвученные в Стратегии развития жилищного строительства 60 млн кв. м ИЖС, нужно вовлекать в градостроительную деятельность не менее 60 тыс. га на всей территории страны ежегодно. Каждый малый город должен ежегодно прирастать на 23 га, средний – на 43, большой – на 95, крупный на 125-385 га. И здесь встает вопрос: а может ли любой муниципалитет похвастаться вовлечением в градостроительную деятельность таким колоссальным количеством земли и обеспечивать ее необходимой инфраструктурой. Поэтому, по мнению Антона Иванова, без сверхрешений – таких, как создание спецоператоров, достигнуть целевых показателей не удастся.

Промышленное ИЖС

О существующей сегодня нормативно-технической базе для ИЖС и о том, что еще планируется сделать, рассказал директор ФАУ ФЦС Андрей Копытин, отметивший, что сегодня промышленники пришли к выводу о необходимости активно развивать ИЖС именно индустриальным способом. Ведь высокое качество постройки достигается только за счет индустриального ввода.

И сегодня такой способ можно условно разделить на 2 типа – модульные дома, когда на заводе создается их часть, и объемно-модульные дома, когда на заводе создаются готовые модульные секции – комнаты, кухни и т.д. Однако до сих пор в законодательстве нет классификации модульного домостроения. Поэтому в текущем году будет завершена научно-исследовательская работа по анализу мировой практики строительства зданий заводского изготовления и исследование конструкционных решений для многоэтажных модульных зданий. В результате в 2023 г. планируется разработка ГОСТ Р «Модульные здания и конструкции. Классификация», где появятся все типы модульных зданий и конструкций. А к июню 2023 г. предусмотрено введение упрощенного порядка для модульного строительства – сокращение состава проектной документации, осуществление экспертизы только в части привязки здания к земельному участку, что подтолкнет застройщиков к использованию такого способа строительства.

В свою очередь заместитель директора департамента металлургии и материалов Минпромторга России Роман Куприн отметил, что в прошлом году на рынок ИЖС наконец вышли индустриальные способы возведения. При этом впервые началось массовое строительство с применением железобетона и металлических конструкций, в частности, с использованием сборно-монолитного каркаса, который распространен для МКД. При этом с точки зрения импортозамещения, это наиболее выгодное решение, ведь на территории страны действуют более 540 заводов, которые могут производить элементы сборно-монолитного каркаса. И практически все оборудование – 95% для ЖБИ производится в России.

Пусть некрасивое, но свое

И все-таки, как заметил директор департамента Счетной палаты Михаил Ковалевич, несмотря на интерес населения к малоэтажке, развитие этого сектора идет не просто. А для застройщиков он в принципе не интересен и не привлекателен еще и потому, что далеко не самый прозрачный.

Так, например, в рамках сельской ипотеки кредиторы формируют реестр заемщиков, не предусмотренный в других программах. Но ни в одной отчетной форме нет информации по фактической площади и стоимости приобретаемого или строящегося гражданином дома. Это не позволяет оценить вклад сельской ипотеки в развитие ИЖС на сельских территориях.

Кроме того, ввод ИЖС зачастую не отражает реальные строительные процессы, т. к. отсутствуют объективные критерии учета начала и завершения строительства. В частности, объект попадает в поле зрения только после того, как собственник решает ввести его в ЕГРН. И между стартом строительства и официальным вводом в эксплуатацию может пройти очень большой период времени.

Но, несмотря ни на что, по мнению заместителя председателя Общественного совета при Минстрое Олега Бетина, сегодня из бесперспективного строительства ИЖС превратилось в локомотив отрасли. А рекордный ввод индивидуального жилья обеспечен не индустриальным методом, а самостоятельными силами населения. При этом никакие меры поддержки им не выделяются. Конечно, это нестандартное жилье, но именно оно и дает большие цифры в статистике, а значит нужно изменить к нему отношение.

При этом, по данным заместителя генерального директора фонда АО «ДОМ.РФ» Антона Финогенова, только 20% населения готовы строить по типовому проекту, считая, что это что-то некрасивое и неудобное. Но если продемонстрировать проект, не теряющий в эстетике и гарантирующий качество, отношение к нему сразу меняется – в этом случае более 2/3 населения готовы использовать типовые проекты.

По его словам, главным барьером для развития ИЖС остается ипотечное кредитование, которым официально занимаются 4 банка, но по факту только 2 – Сбербанк и ДОМ.РФ. И проблема одна – залог гораздо дешевле самого долга, в результате людям в качестве залога нужно использовать другое имущество. И это тут же искореняет все желание взять ипотечный кредит.

Поэтому для жилья, которое возводится хозспсобом планируется в этом году запустить программу под 9%. И здесь две стороны одной медали – если жестко ежемесячно контролировать процесс строительства, подрядчика и самого владельца, то конечно особого прироста квадратных метров достичь не удастся. С другой стороны, если бросить такое строительство на самотек, это приведет к тому, что через год у банков появятся плохие долги, что отбросит развитие ИЖС на много шагов назад. А значит нужно найти ту самую пока скрытую золотую середину.

Что касается комплексного развития ИЖС, этим занимаются единицы. И торможение идет на уровне региональных властей, которые абсолютно не хотят решать эту проблему, да и в принципе у них мало компетенций. Поэтому, как сообщил Антон Финогенов, сейчас уже выделено несколько десятков пилотных участков в регионах, где с применением инфраструктурных облигаций будут реализовываться комплексные проекты – полноценные поселки для постоянного проживания с транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой. Конечно, для этого нужна активность и готовность регионов поддерживать такие проекты, выступать гарантами по инфраструктурным облигациям. И нужно помнить, что есть регионы с большой долговой нагрузкой, а значит им нужны другие меры поддержки.

Как подытожил Вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, самое главное в развитии ИЖС – чтобы ему не противоречило градостроительное законодательство. А пока они идут вразрез. При этом требуется примерно в 6 раз больше земель, чем это предусмотрено Стратегией развития строительной отрасли, а значит необходимые земли нужно резервировать. Сегодня, по его данным, поселения в России занимают 1,15% от всей территории страны – это смехотворная цифра, которой нет ни в одном другом государстве мира. И получается, территории для развития ИЖС у нас есть.

Материалы по итогам заседания будут направлены в Минстрой России, Минпромторг России, органы федеральной и региональной власти.

Галина Крупен

# 18.08.22 АНСБ. Главное – не качественно строить, а объявить дольщиков террористами

Застройщики готовят глубокую оборону и карательные меры против террористов-дольщиков

Казалось бы, что проще: отдал деньги – получил квартиру. Получил деньги – построил жилье. Но и в такой ситуации может возникнуть терроризм. В частности, потребительский – со стороны дольщиков, которые недовольны качеством построенного на их деньги жилья.

14 июля состоялось расширенное заседание Комиссии РСПП по жилищной политике на тему нового регулирования ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир. В мероприятии приняли участие представители Национального объединения застройщиков ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)), Института развития строительной отрасли ([ИРСО](https://profi.erzrf.ru/info/irso/)), [Государственной Думы](http://duma.gov.ru/) и более 200 застройщиков, что подтверждает остроту тематики.

В последнее время никого уже не удивить такими ситуациями, когда сдающийся дом завален листовками с призывом не принимать у застройщика квартиры и возможностью отсудить у него некие суммы денег. В итоге такой истории, как рассказал председатель комиссии РСПП по жилищной политике, президент НОЗА Леонид Казинец, застройщик получает иски от 2/3 будущих жильцов дома, а при стоимости квартиры, например, 1,2 млн руб. у него пытаются отсудить 2 млн руб. И эта ситуация абсурдна. А вызвана она положения действующего закона «О защите прав потребителей», которые по идее должны защищать интересы покупателей, но зачастую провоцируют потребительский терроризм.

В результате некоторые дольщики при приемке квартир предъявляют застройщику необоснованные претензии к качеству приобретенного у него помещения и при помощи юристов отправляются с исками в суд. И эти иски не только отнимают у застройщика немало времени, но и часто ставят под угрозу реализацию проектов.

А по словам руководителя направления по нормативному обеспечению и налогообложению «Эталон-Инвест» Алексея Дыкова, суммы взыскания оказываются такими, что могут поставить под угрозу в принципе существование застройщика, а не только реализацию проекта.

В доказательство своих слов он привел пример реального объекта с почти 2 тыс. дольщиков, на котором допущена просрочка по вводу объекта в эксплуатацию. И сегодня уже больше 650 человек, а это примерно треть дольщиков, заявили требования в суд на общую сумму 1,8 млрд руб. Если добавить оставшихся, которые пока только готовятся и заявят иски примерно в таких же объемах, то получится около 6 млрд руб. Но ни одна финансовая модель проекта не может выдержать такие суммы.

При этом большая часть требований и суммы по ним идентичны – взыскание неустойки плюс 50%-ный штраф по закону «О защите прав потребителей». Из этих дел уже рассмотрено 140, в них заявлено 450 млн руб., а взыскано около 125 млн руб. И это указывает на то, что даже в текущих реалиях, когда суды достаточно взвешенно подходят к рассмотрению дел и защищают права потребителей-дольщиков, сейчас от заявленных требований взыскивается не более 30%. А существующая практика норм о субсидиарной защите прав потребителей уже вопиет, и только слепому не видно, что пора от нее отказываться. То, что в данной ситуации действующий закон «О защите прав потребителей» работать не может, уже доказала ситуация со страховщиками. И, как заметил Алексей Дыков, строительство жилого дома и изготовление табуретки – это не сопоставимые масштабы.

При этом, на предыдущем заседании Комиссии председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов озвучил, что сейчас 15% жилищных проектов находятся в красной зоне. Но если представить, что владельцы первых сданных корпусов пытаются у застройщика, возводящего следующие корпуса, отсудить в 2 раза больше, чем стоила их квартира, то количество «пограничных» проектов только возрастет. И если завалить застройщиков исками, то они не смогут начать строительство новых проектов, а значит, дольщики не получат свое жилье.

Как заметил первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Роман Лябихов, сегодня противник введения менее жестких норм по отношению к застройщикам, как и другим игрокам бизнеса, по закону «О защите прав потребителей» – это ФАС России. Именно этот орган не готов менять столь суровые требования. И были случаи, когда по одной принятой квартире отсуживали еще две, от чего, безусловно, страдают следующие дольщики. И этой своеобразной пирамиде способствует само государство в лице антимонопольного органа. Однако до ФАС все-таки необходимо донести, что должно быть равенство условий между потребителями и производителями. А если перебанкротить всех производителей судебными исками, то и потреблять-то в итоге будет нечего.

А по мнению Алексея Дыкова, в целом практики, которые применяют на всех операциях профессионалы, в принципе не защищают права потребителей, а лишь способствуют обогащению самих юристов. И если оставить ситуацию, как есть, то можно ставить крест на такой идее, как строительство домов с отделкой, меблировкой, да и в целом с улучшением. Когда станет невозможно сдавать дольщикам квартиры, когда они будут отказываться принимать их по абсурдным причинам, например, из-за надписи на бетонной стене карандашом, то любая отделка и обустройство вообще не смогут существовать.

Участники мероприятия признали, что положения постановления № 442 уже показали свою адекватность, поэтому их нужно регламентировать в 214-ФЗ, и доработать его с учетом полного отказа от применения закона «О защите прав потребителей».

Дольщик, забирай квартиру – без суда, претензий и выплат!

Как известно, постановление Правительства РФ №442 исключило до конца 2022 г. распространение закона «О защите прав потребителей» на долевое строительство. А предельный срок устранения недостатков сейчас составляет 60 дней с момента подписания акта осмотра или приемки. При этом, по закону каждый день просрочки обходится застройщику в 365% годовых. Но антикризисные нормы при передаче квартир участникам долевого строительства, по мнению девелоперов, следует применять на постоянной основе. Именно с такой инициативой выступает НОЗА.

Так, руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик предложил сделать бессрочными нормы постановления Правительства №442 и дополнить его новыми, защищающими, наконец, интересы застройщика.

В частности, необходимо исключить распространение на долевое строительство норм Закона «О защите прав потребителей», а также обеспечить обязательное участие специалиста (строительного эксперта) в приемке объекта в дополнение к дольщику или его представителю и застройщику в случае выявления существенных недостатков или разногласиям по перечню несущественных недостатков.

Кроме того, нужно обеспечить обязательный досудебный порядок урегулирования претензий по качеству объекта при отступлении от условий ДДУ и иных обязательных требований, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования объекта долевого строительства.

Также предлагается лишить дольщика права на обращение в суд, если он не предоставил доступ застройщику для устранения недостатков и при фиксации дефектов в гарантийный период.

И, наконец, необходимо определить неустойку застройщика в пользу дольщика-гражданина в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки устранения недостатка вместо 365% годовых.

К слову, о том, что эта неустойка в пользу дольщика, мягко говоря, избыточна, сказал каждый выступающий. И, как заявил Роман Лябихов, нормы ответственности застройщиков перед дольщиками обязательно необходимо пересмотреть, но важно избежать зарегулированности. Конечно, Госдума всегда будет настаивать на качестве передаваемых квартир дольщикам, и оно должно соответствовать реалиям XXI века. Но норма явна велика. Также, по мнению депутата, в вопросе экспертизы и качества важен реестр экспертов, проводящих осмотр помещений, и ограниченный и зафиксированный перечень замечаний.

В свою очередь представители строительных компаний предложили ввести для экспертов административную ответственность за выдаваемые ими заключения, если в документах содержится недостоверная информация о выявленных недостатках.

И эксперты обязательно должны быть квалифицированными специалистами, ведь сегодня часто некачественные эксперты не знают элементарных норм. При этом застройщики просят согласовывать экспертов с ними, а чтобы они не смогли голословно отклонить любого не понравившегося специалиста, должны быть прописаны требования к экспертам и их квалификации. Это же позволит и не выставлять псевдо-претензии.

Интересно, что в ходе дискуссии о сроке на устранение недостатков взгляды депутатов и застройщиков разошлись. Так, Роман Лябихов выступил за сокращение отведенного законом 60-дневного срока до 30 дней, аргументировав это тем, что даже в нынешних экономических условиях застройщики имеют все необходимое, чтобы быстро устранять недочеты в отдельных квартирах. А 60 дней, по его мнению, больше подходит для многоквартирного дома в целом, а не для конкретной квартиры. Эту точку зрения категорически не поддержали застройщики. В частности, начальник управления гарантийных обязательства «Интеко» Александр Белов выразил общее мнение, что 60 дней – адекватный срок, т.к. существуют определенные технологические процессы, а недостатки периодически приходится устранять не только по изделиям и материалам.

Также некоторые девелоперы предложили распространить доработанные нормы постановления №442 не только на взаимоотношения «застройщик-дольщик», но и на куплю-продажу готовых квартир. Это связано с тем, что когда объект вводится в эксплуатацию и становится на кадастровый учет, застройщик продает объекты по договорам.

Интересным уточнением стало предложение обязать дольщика всегда первым требованием делать не выплату денежной компенсации, а именно устранение недостатков. И если же в течение 60 дней недостатки не устраняются застройщиком, тогда дольщик сможет предъявлять иск о взыскании средств с застройщика в суд.

Кроме того, предложено конкретизировать сроки доступа на объект и выбора специалиста, участвующего в осмотре помещения, а также распространить норму об устранении в 60 дней замечаний на весь гарантийный срок.

И, наконец, закрепить понятие «существенные нарушения» и расширить его. И в этом случае в создании перечня существенных недостатков при приемке квартир в новостройках должны помочь сами застройщики. Как заявил Кирилл Холопик, дольщики зачастую могут указать отклеившиеся обои как неисполнение гарантийных обязательств, а суды встают на их сторону. Поэтому он призвал всех застройщиков присылать конкретные предложения о том, что такое существенный недостаток, а НОЗА отправит их в Минстрой, Правительство и Госдуму.

Конечно, никто не говорит о полном освобождении застройщиков от ответственности. Но, по сути, все они на мероприятии говорили об одном и том же, что подтверждает болезненность ситуации. Ясно одно: процесс передачи объектов должен идти на комфортном уровне и учитывать мнения, права и обязанности обеих сторон. Вот, правда, вторую сторону – дольщиков, которым застройщики за их же деньги навязывают некачественное и недоделанное жилье, на этом заседании никто не услышал – не пригласили-с!

Галина Крупен

# 18.08.22 АНСБ. Жизнь строителя? Копейка!

В канун и сразу после Дня строителя, с которым мы, кстати, поздравляем всех, кто принадлежит к этой замечательной профессии, традиционно проходят конкурсы и награждения, вручаются подарки и звания, даются обещания все, что можно, поднять, все, что дорого – защитить.

Но праздник проходит быстро. А в будни цена жизни строителя опускается, как говорится, ниже плинтуса.

Стройка становится все более высокотехнологичной, ударными темпами растет производительность труда, на смену ведру и лопате приходит умная мини-техника, а мастерки заменяют штукатурные станции… По этажам ездят роботизированные тележки, которые сами знают, сколько кому подвезти кирпичей, краски и реек… Между колесами и ногами неслышно шмыгают роботы-собаки и усердно контролируют строительные процессы, передавая информацию в единый диспетчерский центр… Вокруг здания кружат дроны с лазерными сканерами – лидарами, выявляя малейшие погрешности и отклонения от проекта… А строители, одетые в красивую удобную одежду, с планшетами и лазерными метками на касках и других частях тела полностью контролируются бдительными инспекторами по охране труда и мгновенно удаляются со стройплощадки за криво застегнутый ремень безопасности или не вовремя одетый респиратор… Кадр из фильма «Полдень. ХХ век»? Или рекламный ролик строительного вуза? Да нет, реальная картинка реальной стройки. Но не здесь - в Японии. В США. В Швейцарии. Но не здесь.

А здесь производительность труда в строительстве на порядок ниже, чем в США, в десятки раз – чем в Японии и за последние 50 лет не выросла ни на процент. А с уходом с российского рынка производителей качественного строительного оборудования призрак лопаты и ведра с гвоздодером проступает все более явственно.

А здесь 80% рабочих на стройке не имеют не только планшета, но и начального строительного образования, о ежедневном реальном инструктаже по технике безопасности никогда не слышали, а если бы им кто-то рассказал о лазерных метках и браслетах с сигналами о выходе в опасную зону – наверняка не поверили бы.

А здесь каждый миллион квадратных метров жилья оплачивается одной жизнью строителя – и это только официально, потому как неофициально любой инспектор трудовой инспекции расскажет о том, как вытаскиваются тела рабочих «с востока» за пределы стройплощадки, чтобы несчастный случай произошел где-то там.

А здесь крепкие вологодские мужики, капитально ремонтируя крышу 3-этажного здания, из всех СИЗов имеют только трусы и ботинки - и при этом работодатель знает, что нарушает все нормы закона, но абсолютно сознательно не обеспечивает своим рабочим самых минимальных требований по технике безопасности – чему свидетелем была сама и с работодателем лично разговаривала. Еще раз: директор компании ЗНАЕТ, что он нарушает закон, но ему абсолютно все равно, будут живы его рабочие или сорвутся с 10-метровой высоты. Он-то, в любом случае, не пострадает. Или вы уже где-то слышали о суде над директором строительной компании за гибель или травму его рабочих и о приговоре как за умышленное убийство? О миллионных выплатах? О конфискации имущества в пользу семьи погибшего? Нет?

А после этого идите и расскажите студентам о высоком звании «Строитель»!

Лариса Поршнева

М.М. Куликов

19.08.22