ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 13.08-20.08.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc80355856)

[1.1. 17.08.2021 За-Строй.РФ. По поручению Президента 5](#_Toc80355857)

[1.2. 19.08.2021 АНСБ. Путин даст поручения по строительству инфраструктуры в Дагестане 5](#_Toc80355858)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 5](#_Toc80355859)

[2.1. 13.08.2021 СГ. Утвержден приказ Минстроя по компенсации застройщикам роста стоимости стройматериалов 5](#_Toc80355860)

[2.2. 13.08.2021 СГ. Власти запустили новую меру поддержки строительной отрасли 6](#_Toc80355861)

[2.3. 13.08.2021 АНСБ. «Единая Россия» обяжет застройщиков строить социальные объекты и инфраструктуру 7](#_Toc80355862)

[2.4. 13.08.2021 АНСБ. Проектировщиков хотят наказывать «за нереализуемую проектную документацию» 8](#_Toc80355863)

[2.5. 16.08.2021 ЕРЗ. Верховный Суд: взыскание с застройщика денежных средств возможно, поскольку ДДУ не были установлены предельно допустимые погрешности 9](#_Toc80355864)

[2.6. 16.08.2021 Минстрой НОВОСТИ. Утверждено Постановление Правительства России о возможности изменения цены государственного контракта 11](#_Toc80355865)

[2.7. 16.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Судебная практика показала, в каких случаях СРО не несёт ответственность по статье 60.1 Градкодекса 13](#_Toc80355866)

[2.8. 16.08.2021 АНСБ. Техприсоединение новостроек к электросетям станет дешевле 14](#_Toc80355867)

[2.9. 17.08.2021 АНСБ. Вынесен на обсуждение ГОСТ «Строительная информационная модель. Правила построения». 15](#_Toc80355868)

[2.10. 16.08.2021 ЕРЗ. Фонд содействия реформированию ЖКХ будет действовать бессрочно 15](#_Toc80355869)

[2.11. 18.08.2021 ЕРЗ. Минстрой проверит, как регионы осуществляют переданные им полномочия по контролю градостроительной деятельности на местах. 16](#_Toc80355870)

[2.12. 18.08.2021 ЕРЗ. Парламентарий: чтобы вдвое снизить цены на квартиры, норму прибыли застройщиков нужно ограничить 20% 18](#_Toc80355871)

[2.13. 18.08.2021 ЕРЗ. Новая рекомендуемая величина индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года 19](#_Toc80355872)

[2.14. 18.08.2021 АНСБ. Минстрой разъяснил применение XML-схемы - с сегодняшнего дня она стала обязательной 20](#_Toc80355873)

[2.15. 18.08.2021 ЕРЗ. С 18 августа проектная документация направляется на госэкспертизу с использованием XML-схем 21](#_Toc80355874)

[2.16. 20.08.2021 ЕРЗ. каким видам линейных объектов не будут применяться положения ГрК РФ 22](#_Toc80355875)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА 24](#_Toc80355876)

[3.1. 16.08.2021 За-Строй.РФ. Стройки не будут остановлены! 24](#_Toc80355877)

[3.2. 17.08.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: Положительную динамику жилищного строительства сохраним в течение всего года! 24](#_Toc80355878)

[3.3. 19.08.2021 ЕРЗ. Михаил Мишустин: выделим 14 регионам 20 млрд руб. на строительство нового жилья для расселения людей из аварийного фонда 25](#_Toc80355879)

[3.4. 19.08.2021 СГ. Марат Хуснуллин рассказал о строительстве трассы Москва-Казань 26](#_Toc80355880)

[3.5. 20.08.2021 За-Строй.РФ. Услышат ли спекулянты Хуснуллина? 26](#_Toc80355881)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc80355882)

[4.1. 17.08.2021 За-Строй.РФ. ТИМ-пендель от Минстроя 27](#_Toc80355883)

[4.2. 17.08.2021 СГ. Минстрою выделили почти 20 млрд на реализацию госпрограмм 27](#_Toc80355884)

[4.3. 18.08.2021 СГ. Усовершенствование ФГИС ЦС – этап совершенствования системы ценообразования в строительстве 28](#_Toc80355885)

[4.4. 18.08.2021 ЕРЗ. Заместителем министра строительства назначен Сергей Музыченко 30](#_Toc80355886)

[4.5. 19.08.2021За-Строй.РФ. Несмотря на все принятые меры… 31](#_Toc80355887)

[4.6. 19.08.2021 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин провел совещание с крупными подрядчиками о применении механизма изменения стоимости госконтрактов 32](#_Toc80355888)

[4.7. 20.08.2021 РИА Новости. Минстрой рассказал о перспективах региональных застройщиков 34](#_Toc80355889)

[4.8. 20.08.2021 РИА Новости. Минстрой призвал активнее продвигать льготную семейную ипотеку 34](#_Toc80355890)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, Фонд защиты «дольщиков» 35](#_Toc80355891)

[5.1. 13.08.2021 РИА Новости. Эксперты: отчетность "Дом.РФ" отражает состояние отрасли 35](#_Toc80355892)

[5.2. 16.08.2021 СГ. Российский банк снизил ставку по «Дальневосточной ипотеке» 36](#_Toc80355893)

[5.3. 17.08.2021 СГ. Правительство продлило программу «Семейной ипотеки» 36](#_Toc80355894)

[5.4. 16.08.2021 ЕРЗ. Банки ужесточили требования к платежеспособности, финансовой репутации и возрасту ипотечных заемщиков 37](#_Toc80355895)

[5.5. 16.08.2021 СГ. Средний размер ипотечного займа в России вырос почти на треть… 38](#_Toc80355896)

[5.6. 16.08.2021 СГ. Кредит по низкой ставке смогут получить 8% покупателей новостроек в Москве 39](#_Toc80355897)

[5.7. 17.08.2021 РИА Новости. Сбербанк сократит сроки предоставления финансирования по эскроу в 8 раз 40](#_Toc80355898)

[5.8. 17.08.2021 РИА Новости. Сбербанк планирует увеличить портфель кредитования жилья на 15% 41](#_Toc80355899)

[5.9. 18.08.2021 ЕРЗ. Доля Сбербанка на рынке проектного финансирования РФ — 56% 42](#_Toc80355900)

[5.10. 18.08.2021 ЕРЗ. ЦБ опубликовал новый перечень банков, имеющих право работать с застройщиками по счетам эскроу 42](#_Toc80355901)

[5.11. 18.08.2021 ЕРЗ. Эксперты: продление госпрограммы «Семейная ипотека» — серьезный стимул для развития строительной отрасли и демографии 45](#_Toc80355902)

[5.12. 18.08.2021 СГ. В России запустили ипотечную программу для научных работников 47](#_Toc80355903)

[5.13. 18.08.2021 АНСБ. В «Сбере» назвали приоритетом перевод ИЖС на эскроу. 48](#_Toc80355904)

[5.14. 19.08.2021 ЕРЗ. Долгострои без обманутых дольщиков исключат из реестра проблемных объектов 49](#_Toc80355905)

[5.15. 19.08.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил минимальную ставку по «Семейной ипотеке» с 5% до 4,4% 50](#_Toc80355906)

[5.16. 20.08.2021 За-Строй.РФ. Девелоперов – на нары?! 51](#_Toc80355907)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 51](#_Toc80355908)

[6.1. 13.08.2021 НОСТРОЙ Новости. Кассационный суд согласился с выводами судов нижестоящих инстанций об обстоятельствах, при которых СРО не несет ответственность в порядке ст. 60.1 ГрК РФ 51](#_Toc80355909)

[6.2. 16.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Что может означать для СРО возобновление «дружбы» Ростехнадзора и НОСТРОЙ? 52](#_Toc80355910)

[6.3. 17.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Комитет НОПРИЗ по саморегулированию одобрил методическое пособие для семинаров «Эксперт СРО» 54](#_Toc80355911)

[6.4. 17.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Закон не указывает точных сроков для устранения замечаний. Так считают Минстрой, Минюст и МЭР, хотя и дали разные ответы 55](#_Toc80355912)

[6.5. 19.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Как правильно использовать Схему электронных документов при формировании локальных сметных расчётов 57](#_Toc80355913)

[7. РАЗНОЕ 58](#_Toc80355914)

[7.1. 15.08.2021 РИА Новости. HeadHunter рассказал, у кого в стройотрасли больше всего растут зарплаты 58](#_Toc80355915)

[7.2. 16.08.2021 За-Строй.РФ. Где больше всего новостроек. И где меньше… 58](#_Toc80355916)

[7.3. 16.08.2021 АНСБ. В мире депутатов 59](#_Toc80355917)

[7.4. 17.08.2021 АНСБ. За год деревянные дома беспрецедентно подорожали — на 50% 61](#_Toc80355918)

[7.5. 17.08.2021 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Названа доля мечтающих о собственном доме россиян 62](#_Toc80355919)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 62](#_Toc80355920)

[8.1. 16.08.2021 АНСБ. ПП-1315 допускает возможность компенсации роста цен, но не обязывает! 62](#_Toc80355921)

[8.2. 16.08.2021 АНСБ. В центре всей системы качества и безопасности строительства должен стоять человек! 66](#_Toc80355922)

[8.3. 16.08.2021 АНСБ. Леса не рубят, щепки не летят, деревянные дома — дороже рынка 71](#_Toc80355923)

[8.4. 16.08.2021 АНСБ. Рост цен на стройматериалы скомпенсируют — но не всё и далеко не всем! 76](#_Toc80355924)

[8.5. 18.08.2021 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: «В этом году еще больше членов СРО получат поддержку» 79](#_Toc80355925)

[8.6. 20.08.2021 За-Строй.РФ. Служение, как высшая форма труда 89](#_Toc80355926)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 17.08.2021 За-Строй.РФ. По поручению Президента

Кабин обязан теперь контролировать стоимость строительных материалов для реконструкции БАМа и Транссиба

Президент России Владимир Путин поручил Правительству РФ следить за стоимостью ключевых ресурсов и услуг, необходимых для реконструкции и содержания Байкало-Амурской и Транссибирской магистралей.

Доклад по этому поводу Кабмин должен представить до 15 октября и далее делать это раз в полгода. Поручения даны по итогам совещания Главы государства с министрами, которое состоялось 7 июля.

Как мы уже сообщали, в середине августа строители начали реконструкцию восточной ветки БАМа – это участок протяжённостью 340 километров от Улака до Февральска.

# 19.08.2021 АНСБ. Путин даст поручения по строительству инфраструктуры в Дагестане

Президент России Владимир Путин пообещал дать поручения правительству насчет строительства инфраструктуры в Дагестане, а также выразил надежду, что благодаря инвестпроектам удастся улучшить ситуацию на рынке труда в республике.

Путин провел встречу по видеосвязи с врио главы Дагестана Сергеем Меликовым.

"Что касается текущих дел и перспективных: действительно, проблем много. Здесь лежат Ваши обращения на этот счет, они касаются дорожного строительства, инфраструктуры в широком смысле этого слова, мелиорации. У нас, Вы знаете об этом, соответствующие ресурсы в рамках всей страны выделены на инфраструктуру: там 500 миллиардов и еще 150 из другого источника. Поэтому в целом средства есть, нужно в эти программы вписаться. Я соответствующее поручение обязательно правительству сформулирую", - заверил глава государства.

Он также отметил, что в целом Дагестан развивается. "Объем строительства, конечно, впечатляет, хороший. Дагестан во многом обгоняет по стройке другие регионы Российской Федерации. Промышленное производство растет, сельское хозяйство немножко подрастает. Но что особенно радует – это наличие инвестиций в основной капитал. Я надеюсь, что благодаря этим инвестиционным проектам удастся решить одну из главных проблем Дагестана, да и вообще Северного Кавказа – поменять к лучшему ситуацию на рынке труда", - сказал Путин и добавил, что "соответствующие поручения правительству будут даны".

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 13.08.2021 СГ. Утвержден приказ Минстроя по компенсации застройщикам роста стоимости стройматериалов

13 августа 2021 Минюст России утвердил приказ министра строительства и ЖКХ РФ [Ирека Файзуллина](https://www.stroygaz.ru/news/item/pravitelstvo-rossii-kompensiruet-zakazchikam-rost-stoimosti-stroymaterialov/), в соответствие с которым в методику составления сметы контракта на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, вносятся изменения для компенсации роста цен на стройматериалы. Соответствующий документ есть в распоряжении редакции.

«Обоснование существенного возрастания стоимости строительных ресурсов, оказывающего влияние на увеличение цены контракта, оформляется в виде расчета, выполненного в соответствии с объемами работ и затрат, предусмотренными сметой контракта, с учетом выявленного в процессе исполнения контракта существенного возрастания стоимости строительных ресурсов, поставляемых подрядчиком», – говорится в документе.

В приложении определены три вида контрактов — до 30 млн рублей, от 30 до 100 млн рублей и свыше 100 млн рублей. Для каждого из них предусмотрена своя методика расчета новой стоимости контракта для компенсации издержек застройщиков в связи с ростом стоимости стройматериалов.

Ранее премьер-министр РФ Михаил Мишустин [подписал постановление](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-zapustili-novuyu-meru-podderzhki-stroitelnoy-otrasli/) о дополнительной поддержке строительной отрасли в условиях существенного роста цен на стройматериалы.

Согласно документу, по согласованию сторон теперь возможно увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Фиксируется, что изменение стоимости не должно превышать 30%. Для согласования новых условий заказчик и подрядчик должны заключить дополнительное соглашение. При этом заново проверять инвестпроект на предмет эффективности использования средств не потребуется.

# 13.08.2021 СГ. Власти запустили новую меру поддержки строительной отрасли

В России запустили новую меру поддержки строительной отрасли, которая позволит компенсировать связанные с удорожанием стройресурсов дополнительные расходы застройщиков. Соответствующее постановление подписал председатель правительства РФ Михаил Мишустин.

Согласно документу, теперь можно будет увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Для согласования новых условий заказчик и подрядчик должны заключить дополнительное соглашение. При этом заново проверять инвестпроект на предмет эффективности использования средств не потребуется.

Документом также фиксируется, что изменение стоимости не должно превышать 30%.

Ранее Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) направило в российское правительство предложения по созданию механизма изменения цены контракта по государственному и муниципальному заказу для поддержки строительных компаний. Предложения нацобъединения поддержал Минстрой России.

Как отметил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, благодаря принятому постановлению, регулирующему вопрос корректировки цен и пересмотр лимитов финансирования в развитие положений п.8 ч. 1 ст. 95 [44-ФЗ](https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-trebuetsya-korrektirovka-44-fz/), строители получили рабочий механизм компенсации своих убытков из-за удорожания стройматериалов.

В пресс-службе нацобъединения, уточнили, что документом, в частности, предусмотрено снижение размера суммы [контракта](https://www.stroygaz.ru/news/item/reyting-stroykompaniy-uluchshit-pokazateli-realizatsii-kontraktov/) со 100 млн рублей до 1 млн рублей, цена которого может быть пересмотрена. Пересмотр цены контракта допускается по договорам, заключенным до 1 июля 2021 года. По контрактам свыше 100 млн рублей потребуется проведение повторной экспертизы, для чего введено соответствующее основание для ее прохождения и срок для рассмотрения – 14 дней.

# 13.08.2021 АНСБ. «Единая Россия» обяжет застройщиков строить социальные объекты и инфраструктуру

Застройщиков хотят на законодательном уровне обязать при возведении жилья строить объекты социальной и транспортной инфраструктуры - соответствующий законопроект разработан партией «Единая Россия», сообщает РИА Недвижимость, имеющее в распоряжении текст этого документа.

Как сообщает портал ЕРЗ, автор законопроекта, депутат-единоросс**Евгений Марченко** (на фото) сообщил, что речь идет о внесении соответствующих поправок в [ст. 7 39-ФЗ](https://fzrf.su/zakon/ob-investicionnoj-deyatelnosti-v-rf-39-fz/st-7.php) «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений». При этом закон, вопреки общей юридической практике, будет иметь обратную силу.

 «Законом будет четко прописано, что, если ты строишь жилой дом или квартал, изволь построить сколько-нибудь детских садов или поликлиник», — заявил представитель партии власти.

При этом Марченко посетовал на то, что сегодня «нерадивые чиновники» освобождают застройщиков от обязанности создавать вместе с жилыми домами объекты социальной и транспортной инфраструктуры.

Депутат-единоросс также уточнил, что предлагаемый им закон в случае его принятия будет распространяться на инвестиционные договоры, действующие с 19 июля 2011 года, то есть, вопреки сложившейся практике, будет иметь обратную силу.

Марченко добавил, что дополнительно в рамках будущего закона могут быть прописаны и закреплены на федеральном уровне методики расчета, по которым девелоперы будут ориентироваться, сколько и в каком объеме необходимо построить школ, детских садов, поликлиник, транспортно-пересадочных пунктов и т.д.

Представитель «Единой России» на этом останавливаться не намерен – он подготовил и второй законопроект, который увеличивает с трех до десяти лет срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством исполнения инвестиционного договора.

Это позволит обязать тех застройщиков, которые не сделали этого ранее и по чьим договорам трехлетний срок исковой давности уже истек, все-таки построить соответствующую инфраструктуру вокруг возведенных ими когда-то жилых домов, подчеркнул Марченко.

Второй законопроект вносит соответствующие изменения в [ст. 725](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ebcec5b05e7ab7cacd601969de0f33f5b2370126/) Части второй [Гражданского кодекса РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/).

Отметим, что и сегодня застройщик по договоренности с местными властями берет на себя обязанности строить объекты социальной инфраструктуры за собственный счет с последующей передачей их муниципалитетам. При этом стоимость строительства таких объектов ложится на себестоимость квадратного метра жилья, увеличивая его на 15-20%. Таким образом, закрепление такой обязанности на уровне закона неминуемо приведет к росту цен на жилье, с чем так борется правительство России. При этом оплачивать такие объекты придется, в конечном итоге, гражданам - покупателя жилья.

Законопроект появился на фоне снижения покупательской активности 2020-2021 годов, поскольку льготная ипотека сокращена. При этом ни о какой компенсации расходов застройщиков в законопроекте не говорится.

Напомним также, что в настоящий момент обязанность строить объекты социальной и транспортной инфраструктуры лежит на местных, региональных и федеральных властях.

# 13.08.2021 АНСБ. Проектировщиков хотят наказывать «за нереализуемую проектную документацию»

Депутат Госдумы Сергей Неверов (руководитель фракции «Единая Россия») предлагает наказывать проектировщиков, если по каким-либо причинам их проекты по муниципальному или государственному заказу не могут быть реализованы. «За нереализуемую проектно-сметную документацию для проектных организаций нужно установить ответственность», - цитирует Неверова «Парламентская газета».

По его словам, в настоящее время проектные организации не несут никакой ответственности за то, что сделанная ими ПСД нереализуема. «А проекты стоят недешево — до 10% от самого строительства», — подчеркнул Неверов.

Бывают, конечно, и объективные причины: например, оказывается, что мост был когда-то построен вовсе не по тем чертежам, что хранятся в архивах. Но ведь бывает и так, что при составлении проектно-сметной документации не берётся во внимание, что некоторые материалы невозможно доставить к месту стройки или это будет очень дорого. «Уходит не только время на исправление проекта, но и снова — бюджетные средства», — отметил Неверов.

Между тем, «небогатым муниципалитетам сложно найти средства на ПСД, чтобы попасть в федеральные проекты, а у регионов не всегда есть возможность помочь этим муниципалитетам», и «всегда есть риск, что эти деньги будут потрачены зря».

В этой связи господин Неверов предлагает предусмотреть возможность компенсации расходов на ПСД муниципальным органам власти.

# 16.08.2021 ЕРЗ. Верховный Суд: взыскание с застройщика денежных средств возможно, поскольку ДДУ не были установлены предельно допустимые погрешности

6 июля 2021 года Верховный Суд (ВС) вынес [определение](https://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2017114) по делу №22-КГ21-3-К5, указав, что ДДУ могут быть установлены лишь определенные пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства.

Согласно материалам дела, гр-н Ж. обратился в суд с иском к ООО «СпецСтройКубань» (Застройщик) о признании пункта 4.4 договора участия в долевом строительстве жилого дома ничтожным (недействительным), взыскании денежных средств в счет соразмерного снижения цены, морального ущерба, штрафа.

[Решением](https://sovetsky--wlk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&vnkod=15RS0011&srv_num=1&delo_id=1540005&case_type=0&case_id=26998015&case_uid=B5B5D336-86EB-4E2F-A1F5-035A4BC94260&delo_id=1540005&new=) Советского районного суда г. Владикавказа Республики Северная Осетия — Алания от 27.12.2019 исковые требования гр-на Ж. удовлетворены частично.

Суд признал недействительным пункт2 4.4 договора участия в долевом строительстве жилого дома от 22.10.2015 №К/В/527, взыскал с общества в пользу гр-на Ж денежные средства в качестве соразмерного снижения цены в размере 106 773 руб., компенсацию морального вреда в размере 1 тыс. руб., штраф в размере 53 886,50 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия — Алания от 18.06.2020, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21.10.2020, решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования гр-на Ж. оставлены без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ удовлетворила жалобу гр-н Ж., отменив апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда как незаконные.

Верховный суд установил, что в 2015 году между застройщиком и гр-н Ж. был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома №К/В/527, согласно которому впоследствии квартира перешла в собственность гр-на.

В соответствии с пунктом 4.1 договора стоимость квартиры составляет 3 203 710 руб. из расчета стоимости 1 кв. м общей проектной площади квартиры — 49 432,34 руб. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

Пунктом 4.4 договора предусмотрено, что в случае если общая площадь квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше проектной площади, указанной в пункте 1.1.2 договора, перерасчет цены договора, указанной в пункте 4.1 договора, доплата/возврат полученных от участка долевого строительства средств не производится.

Квартира передана гр-ну в 2016 году по акту приема-передачи. В соответствии с пунктом 2 указанного акта стороны согласились, что техническое состояние передаваемой квартиры соответствует проектно-техническим условиям и условиям договора участия в долевом строительстве.

В мае 2019 года гр-н Ж. направил в адрес застройщика претензию, в которой просил возвратить ему денежные средства в размере 106 773 руб. в связи с несоответствием фактической площади его квартиры площади, указанной в договоре. Данная претензия обществом «СпецСтройКубань» оставлена без исполнения.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что передача застройщиком квартиры меньшей площади является отступлением от условий договора. Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что условия договора допускают расхождение между проектной и фактической площадью квартиры, дополнительных соглашений между истцом и ответчиком с учетом уточнения фактической площади квартиры не заключалось. Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС полагает, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Как указал ВС, [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определен с учетом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектном решении). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно площадью квартиры в основном определяется ее цена, которая в свою очередь является существенным условием договора.

Передача застройщиком участнику долевого строительства квартиры меньшей площади свидетельствует о несоответствии площади передаваемого объекта предмету договора и является отступлением от условий договора, предусматривающих характеристики объекта долевого строительства, в частности его размер.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Учитывая нормы гражданского законодательства и 214-ФЗ, ВС сделал вывод о том, что стороны вправе предусмотреть в договоре условие о твердой цене объекта договора — жилого помещения — с указанием его параметров и допустимых отступлений от них, так и условие о цене жилого помещения, определенной исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, с учетом возможного изменения этой площади при определенных условиях.

Отступление застройщика от условий договора (которое может выражаться в том числе в передаче участнику долевого строительства объекта меньшей, чем предусмотрено договором, площади) само по себе является основанием для соразмерного уменьшения цены договора.

Договором могут быть установлены лишь определенные пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства.

Условиями договора №К/В/527 не согласован размер определенных отступлений передаваемого объекта долевого строительства от проектной площади как в части ее уменьшения, так и в части ее превышения.

При таких обстоятельствах участник долевого строительства не может быть лишен права требовать соразмерного уменьшения цены договора в случае уменьшения площади переданного помещения, что не было учтено судебными инстанциями.

# 16.08.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Утверждено Постановление Правительства России о возможности изменения цены государственного контракта

Председатель Правительства Российской Федерации подписал постановление «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», согласно которому устанавливается возможность вносить изменения в государственные контракты на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, заключенные в соответствии с законом 44-ФЗ\*.

Документ закрепляет возможность государственных и муниципальных заказчиков вносить изменения в существенные условия контракта, в том числе в части цены контракта. Для внесения изменений должен быть соблюден ряд условий, в том числе изменения не должны приводить к увеличению срока исполнения контракта и повышению его цены более чем на 30%. Для контрактов, цена которых превышает 100 млн рублей, изменения возможны только после проверки достоверности определения сметной стоимости, которая будет осуществляться в сокращенные сроки (до 14 дней) Изменения существенных условий контракта будет осуществляться путем заключения заказчиком и подрядчиком дополнительного соглашения к контракту на основании предложений подрядчика, направляемых заказчику.

В постановлении учтены различные категории главных распорядителей бюджетных средств, которые будут распределять выделенные бюджетные средства согласно направлениям деятельности. Действие постановления распространяется на контракты, заключенные до 1 июля 2021 года.

Кроме того, в соответствии с постановлением изменение цены контракта в размере, превышающем стоимость объекта капитального строительства, может осуществляться после принятия решения Правительства об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Правительства.

Обоснование изменения цены контракта будет осуществляться в порядке, установленном Минстроем России. Такой порядок позволит быстро и с достаточной степенью достоверности определить размер изменения (увеличения) цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов.

Порядком предусмотрены 3 алгоритма расчета для контрактов, цена которых не превышает 30 млн рублей, от 30 до 100 млн рублей, от 100 млн рублей и выше. Для контрактов до 30 млн рублей выполнение расчетов осуществляется на основании величины возрастания стоимости ценообразующих строительных материалов и (или) оборудования, закупка которых еще не была произведена подрядчиком до даты проведения расчета, но осуществление которой необходимо для выполнения работ, предусмотренных контрактом. Для контрактов от 30 до 100 млн рублей - с использованием коэффициента корректировки цены контракта, рассчитанного на основании стоимости строительства, определенной с использованием ежеквартальных укрупненных индексов изменения сметной стоимости, сообщаемых Минстроем России. Для контрактов, цена которых составляет или превышает 100 млн рублей, аналогичен второму алгоритму, но предусматривает необходимость проведения проверки достоверности правильности определения сметной стоимости органами государственной экспертизы. Порядок утвержден приказом Минстроя России от 21 июля 2021 г. № 500/пр, прошедшим государственную регистрацию в Минюсте России.

Постановление Правительства России разработано Минстроем России в рамках исполнения указания Президента Российской Федерации и поручения Председателя Правительства о разработке мер поддержки строительной отрасли в целом в меняющихся экономических условиях. Ключевой целью постановления является нивелирование последствий для строительной отрасли в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, недопущения расторжения контрактов, и как следствие - роста объемов незавершенного строительства, осуществляемого в том числе в рамках реализации национальных проектов.

# 16.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Судебная практика показала, в каких случаях СРО не несёт ответственность по статье 60.1 Градкодекса

Арбитражный суд Московского округа поддержал мнения судов предыдущих инстанций по делу № А40-147609/2020, оставив ранее вынесенные решения в силе. Таким образом, АО «Дирекция ЮЗР» получила отказ во взыскании средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств в размере 9,57 миллиона рублей с Ассоциации содействия реставрации и возрождению национального архитектурного наследия «Архитектурное наследие» (Ассоциация «Архитектурное наследие», СРО-С-230-07092010) в порядке статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ в связи с неисполнением ООО «РСУ-20» обязательств по договору строительного подряда (возврат необработанного аванса). Подробнее о содержании претензии и выводах судебных инстанций читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

Как следует из материалов дела, между АО «Дирекция ЮЗР» и ООО «РСУ-20» был заключён договор подряда № 352/2019 от 29 мая 2019 года, по условиям которого подрядчик обязался выполнить работы по строительству индивидуальных жилых ломов в МКР «Дубровка». Комплекс работ, проведённых подрядчиком, не был выполнен надлежащим образом, так как были нарушены требования, установленные договором, строительными нормами и правилами на соответствующие виды работ.

При таких обстоятельствах, АО «Дирекция ЮЗР» было вынуждено обратиться в Арбитражный суд Белгородской области за защитой своих прав и законных интересов с исковым заявлением к ООО «РСУ-20» о взыскании задолженности в сумме 9,57 миллиона рублей, из которых 930 тысяч – расходы на устранение некачественно выполненных работ, 590 тысяч – неосновательное обогащение, 50 тысяч рублей – расходы на привлечение экспертной организации. Исковые требования АО «Дирекция ЮЗР» удовлетворены полностью.

Но строительная компания не смогла удовлетворить эти требования, после чего заказчик счёл возможным взыскать данную сумму с СРО, в которой состояло ООО «РСУ-20». А именно, Ассоциации «Архитектурное наследие». При этом заказчик руководствовался положениями статьи 339 Гражданского кодекса РФ, согласно которой возможно взыскание в порядке субсидиарной ответственности.

Однако суд первой инстанции, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ и другие положения Кодекса, правомерно отказал в удовлетворении исковых требований. В дальнейшем это решение было полностью поддержано в апелляционной и кассационной инстанции.

При этом суд руководствовался следующими аргументами:

1. В Едином реестре членов СРО отсутствуют сведения об участии ООО «РСУ-20» в формировании КФ ОДО, и, как следствие, Ассоциация «Архитектурное наследие» не отвечает по обязательствам ООО «РСУ-20», возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательств по договору подряда;

2. На момент заключения договора подряда уполномоченным органом Ассоциации «Архитектурное наследие» было принято решение о приостановлении права ООО «РСУ-20» выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

3. АО «Дирекция ЮЗР» заключило с членом Ассоциации «Архитектурное наследие» – ООО «РСУ-20» договор строительного подряда на сумму свыше заявленного подрядчиком уровня его ответственности по компенсационному фонду возмещения вреда.

4. Заявленные исковые требования по возврату неотработанного аванса, возникшие из неосновательного обогащения, не могут быть удовлетворены, поскольку положениями статьи 601 ГрК РФ императивно закреплено, что СРО несёт субсидиарную ответственность денежными средства КФ ОДО исключительно по обязательствам её членов, возникшим из неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств.

Таким образом, было доказано, что СРО не имеет никакого отношения к обязательствам подрядной организации в силу ряда факторов, а значит, и не должна производить платежи из средств компенсационного фонда.

Остаётся добавить, что при рассмотрении указанного дела арбитражным судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, было привлечено Национальное объединение строителей.

# 16.08.2021 АНСБ. Техприсоединение новостроек к электросетям станет дешевле

Правительство внесло изменение в правила подключения многоквартирных новостроек к электросетям. Данная процедура станет для застройщиков менее затратной, говорится на сайте кабмина со ссылкой на постановление, подписанное Михаилом Мишустиным.

Теперь, согласно документу, при подключении новостроек к сетям электроснабжения электросетевые организации должны протягивать кабель непосредственно к вводно-распределительному щиту, а не к границе земельного участка, на котором располагается дом. Правда, данное условие актуально только для земельных участков, предоставленных под строительство по договору о комплексном освоении территории. Такой договор заключается между застройщиком и местной властью по итогам аукциона на право аренды.

«Принятое решение сделает процедуру технологического подключения менее затратной, позволит снизить стоимость строительства многоквартирных домов, а значит, позитивно повлияет на стоимость жилья на первичном рынке», — делают вывод в правительстве. Источник: Информационный портал Саморегулирование

# 17.08.2021 АНСБ. Вынесен на обсуждение ГОСТ «Строительная информационная модель. Правила построения».

На сайте Росстандарта появилось извещение о начале публичного обсуждения проекта национального стандарта «Единая система информационного моделирования. Строительная информационная модель. Правила построения».

Разработчик стандарта – Национальная ассоциация инженеров-консультантов в строительстве (НАИКС). ГОСТ разработан в рамках программы деятельности ТК 465 «Строительство».

Как указывают разработчики, разрабатываемый национальный стандарт не имеет аналогов среди международных и региональных стандартов.

Публичное обсуждение началось 10 августа и продлится до 10 октября. Процедура публичного обсуждения ГОСТа не предполагает размещения его текста в интернете, поэтому в свободном доступе проекта документа нет. Однако разработчики готовы выслать проект документа всем желающим его прочитать, проанализировать и дать замечания. Заявки, а также замечания и предложения можно направлять по адресу   info@nacec.ru,   k.kuznetsov@nacec.ru.

Полный текст извещения доступен по ссылке:

<https://fgis.gost.ru/share/page/rsprs/nds-details?uuid=d4abd242-db1f-491f-893b-27411d09bca2&fbclid=IwAR0gOsApcTyUPvtTBQ2ckvIy8uX2CnZ6JRVxOo2ixfaU4hLlZp55GfAwP8Q>

# 16.08.2021 ЕРЗ. Фонд содействия реформированию ЖКХ будет действовать бессрочно

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=119299) федерального закона «О внесении изменений
в Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"».

[185-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/6b9286dd134ddda2e3d9951979e5f9784c958ea5/) от 21.07.2007 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлено, что Фонд ЖКХ действует до 1 января 2026 года, после чего подлежит ликвидации. Основанием для ликвидации Фонда до окончания указанного периода является использование в полном объеме средств Фонда ЖКХ, предназначенных для осуществления его деятельности.

Новым законопроектом предлагается упразднить данную норму и установить, что основанием для ликвидации Фонда является прекращение его деятельности с даты, определенной федеральным законом.

При этом основанием для ликвидации Фонда до наступления такой даты является использование в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности.

По мнению Минстроя России, при долговом финансировании проектов строительства модернизации объектов тепло-, водоснабжения водоотведения с учетом специфики данной отрасли оптимальным сроком погашения долговых обязательств является срок 25 лет.

В связи с этим необходимым условием для привлечения средств Фонда национального благосостояния (ФНБ) и размещения их долговые обязательства Фонда ЖКХ с длительным сроком погашения (25 лет) является внесение изменений, направленных на установление нормы о бессрочной деятельности Фонда ЖКХ за пределы срока полного погашения указанных долговых обязательств.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/kak-budet-funktsionirovat-i-upravlyatsya-sozdavayemyy-fond-razvitiya-territoriy?search=%D0%A4%D0%BE%D0%BD%D0%B4) портал ЕРЗ.РФ, в Госдуму внесен [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/1223203-7#bh_histras) федерального закона который предусматривает создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий» путем реорганизации Фонда ЖКХ и Фонда защиты прав дольщиков с одновременным сочетанием их слияния и преобразования Фонда ЖКХ.

Общественное обсуждение проекта продлится до 30 августа 2021 года.

# 18.08.2021 ЕРЗ. Минстрой проверит, как регионы осуществляют переданные им полномочия по контролю градостроительной деятельности на местах

На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект [приказа](https://regulation.gov.ru/projects#npa=119271) Минстроя РФ «Об утверждении Порядка осуществления контроля за эффективностью и качеством осуществления органами государственной власти субъекта РФ переданных полномочий в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства РФ о градостроительной деятельности…».

 В соответствии с [ч. 1.1. ст. 6.1.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ed9031890f76cdb1b8b3065883eea208b5088194/) Градостроительного кодекса Российская Федерация передает органам государственной власти (ОГВ) субъектов РФ осуществление полномочий в области контроля соблюдения органами местного самоуправления (ОМС) законодательства о градостроительной деятельности. Минстрой России вправе принимать нормативные правовые акты по вопросам, относящимся к сфере переданных полномочий, а также издавать методические указания и инструктивные материалы по переданным полномочиям.

В настоящее время порядок осуществления контроля эффективности и качества осуществления ОГВ субъектов РФ переданных полномочий в области контроля за соблюдением ОМС законодательства о градостроительной деятельности установлен приказом Минстроя России [№700/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201903250032) от 06.11.2018, который после утверждения нового порядка будет признан утратившим силу.

 Согласно новому порядку, Минстрой России будет осуществлять контроль переданных полномочий в форме документарных и выездных проверок с привлечением экспертных организаций и учреждений, подведомственных Минстрою России. Информация о проверках, их результатах и о принятых мерах по устранению выявленных нарушений подлежит внесению в ФГИС [«Единый реестр проверок»](https://proverki.gov.ru/portal) (Реестр).

Подконтрольные органы подлежат плановой проверке не чаще одного раза в два года. Срок проведения проверки не может превышать двадцати рабочих дней. Ежегодный план проверок утверждается приказом Минстроя России и подлежит размещению на официальном [сайте](https://www.minstroyrf.gov.ru/) Минстроя России.

По результатам проверки составляется акт в двух экземплярах. К нему могут прилагаться объяснения руководителя, иного должностного лица подконтрольного органа, на которого возлагается ответственность за нарушение обязательных требований и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.

В случае выявления нарушений Минстрой России направляет подконтрольному органу:

* обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений законодательства РФ;
* представление о необходимости привлечения к дисциплинарной ответственности должностных лиц подконтрольных органов, ответственных за неисполнение или ненадлежащее исполнение переданных полномочий.

Подконтрольный орган, в адрес которого направлено предписание, обязан исполнить его в установленные сроки и предоставить отчет о его исполнении. В случае непредставления в установленный срок извещения о выполнении предписания, либо принятия решения о неисполнении предписания должностное лицо делает в Реестре проверок соответствующую запись и в месячный срок обеспечивает подготовку и направление необходимых материалов в органы прокуратуры.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подконтрольными органами переданных полномочий Минстрой России готовит и вносит в Правительство РФ для принятия решения предложения о временном изъятии переданных полномочий.

 Мероприятия по контролю переданных полномочий проводятся на постоянной основе в виде:

* анализа изменений федерального законодательства на предмет появления новых положений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе в части осуществления переданных полномочий;
* мониторинга официальных сайтов подконтрольных органов
на предмет размещения на них нормативных правовых актов по вопросам осуществления переданных полномочий и регулирования градостроительной деятельности, информации о проведенных проверках органов местного самоуправления, иной информации в сфере переданных полномочий, обязательной для размещения на официальных сайтах подконтрольных органов;
* мониторинга данных федеральной государственной информационной системы территориального планирования на предмет соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности;
* анализа данных отчета, который, как и ранее, руководители субъектов РФ обязаны представлять в Минстрой России два раза в год — до 30 июля за первое полугодие текущего года и до 10 февраля — за предшествующий год (Отчет). Отчет об осуществлении переданных полномочий передается по [форме](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201901180021), посредством внесения отчетной информации в федеральную государственную информационную систему «[Комплексная информационная система Минстроя России](https://kis.minstroyrf.ru/cas/login?service=https%3A%2F%2Fkis.minstroyrf.ru%2Fc%2Fportal%2Flogin%3Fredirect%3D%252F2%26p_l_id%3D812077)» или направления в Минстрой России в форме электронных документов, электронных образов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заместителя руководителя субъекта.

По результатам анализа Отчета и информации, полученной в результате проведения мероприятий по контролю, проводится оценка эффективности и качества осуществления подконтрольными органами переданных полномочий в отчетном периоде в соответствии с методикой оценки эффективности и качества осуществления ОГВ субъектов РФ переданных полномочий (Методика). Методика утверждена в качестве приложения к новому порядку.

При несвоевременном направлении Отчета Минстрой выдаст предписание или направит материалы в органы прокуратуры.

Методикой в отношении критериев оценки эффективности и качества осуществления переданных полномочий устанавливаются коэффициенты значимости, с учетом которых рассчитывается итоговая оценка эффективности и качества осуществления субъектом переданных полномочий.

На основании итоговых оценок составляется рейтинг эффективности и качества осуществления субъектами РФ:

* полномочий в области контроля соблюдения органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;
* полномочий в области организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Внутри рейтинга субъекты РФ разбиваются на группы по эффективности и качеству осуществления переданных полномочий. Субъекту РФ, предоставившему недостоверную информацию, присваивается последнее место в рейтинге.

На основании оценки эффективности и качества переданных полномочий осуществляется планирование деятельности по контролю переданных полномочий и составляется отчет о реализации контрольных мероприятий.

Общественное обсуждение проекта продлится до 27 августа 2021 года.

# 18.08.2021 ЕРЗ. Парламентарий: чтобы вдвое снизить цены на квартиры, норму прибыли застройщиков нужно ограничить 20%

С инициативой подготовки соответствующего законопроекта выступил депутат Госдумы от «Единой России» Евгений Марченко, в преддверии сентябрьских выборов в нижнюю палату уже замеченный в попытках осложнить жизнь девелоперам путем возложения на них обязанности вместе с жильем строить социальную и транспортную инфраструктуру.

«Если мы законодательно установим для строителей норму прибыли в процентах, то цены на квартиры уменьшатся раза в два, — [поделился](https://realty.ria.ru/20210817/deputat-1746105692.html) своими соображениями с РИА Новости депутат-единоросс. — Правильнее зафиксировать максимальную прибыль не более 20%», — резюмировал он.

По оценке **Евгения Марченко**, в других сферах бизнеса норма прибыли 10% и даже ниже.

Парламентарий уточнил, что вопрос определения точного процента прибыли для застройщиков еще обсуждается с профильными комитетами Госдумы.

 По словам Марченко, девелоперы обычно находят возможность с помощью местных чиновников получать под застройку земельные участки по относительно низкой цене, а затраты на стройматериалы и технику компенсируют столь высокими ценами на квартиры, что получают прибыль в 100%, кладя в карман очень хорошие барыши.

«Ни в одной отрасли у нас нет такой прибыли, как у строителей. И плюс еще социалку они говорят строить за бюджет», — возмущается депутат.

 Напомним, что на днях Марченко [выступил](https://erzrf.ru/news/zastroyshchikov-khotyat-obyazat-pri-vozvedenii-zhilya-stroit-obyekty-sotsialnoy-i-transportnoy-infrastruktury?search=%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D1%82%D1%8C) с другой «антидевелоперской» законодательной инициативой. Он предложил внести ряд поправок в инвестиционное законодательство и [Гражданский кодекс РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/), которые обяжут застройщиков при возведении жилых домов строить объекты социальной и транспортной инфраструктуры, а также дадут государству право привлекать застройщиков к выполнению данной обязанности даже через 10 лет после окончания строительства жилья.

# 18.08.2021 ЕРЗ. Новая рекомендуемая величина индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года

Опубликовано письмо Минстроя России от 17.08.2021 [№34475-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/2a2/17.08.2021_34475_IF_09.pdf) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

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

Данное письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя России [№31891-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/docs/128081/)и [№33267-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/128571/) от 09.08.2021.

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

 В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года для Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Сибирского федерального округа (СФО).
* ИИСС СМР и ПНР по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года для Центрального федерального округа (ЦФО), СЗФО, Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), СФО, Дальневосточного федерального округа (ДФО).
* ИИСС СМР по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года для СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, Уральского федерального округа (УФО), СФО, ДФО.
* ИИСС СМР, определяемых с применением отраслевой сметно-нормативной базы, на III квартал 2021 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.
* ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на III квартал 2021 года для ЦФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.
* ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на III квартал 2021 года для СЗФО.
* ИИСС СМР по виду объекта строительства «Скоростные автомобильные дороги (категория IБ)», определяемых с применением федеральных единичных расценок, на III квартал 2021 года для ЦФО и ПФО.

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

# 18.08.2021 АНСБ. Минстрой разъяснил применение XML-схемы - с сегодняшнего дня она стала обязательной

С 18 августа вступает в силу Схема электронных документов, подлежащих использованию при формировании локальных сметных расчетов (XML-схема). Минстрой России опубликовал пояснению к порядку ее применения.

Пунктом 2 Требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденных приказом Минстроя России от 12.05.2017 № 783/пр, установлено, что для получения соответствующих услуг электронные документы представляются в виде файлов в формате xml согласно схемам, размещенным на сайте Минстроя России в сети Интернет, за исключением случаев, установленных пунктом 3 Требований.

Схема электронных документов, подлежащих использованию при формировании локальных сметных расчетов (далее – XML-схема), сформированная с учетом требований 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, утвержденной приказом Минстроя России от 4 августа 2020 г. № 421/пр, опубликована на сайте Минстроя России 18 мая 2021 года в разделе «Документы».

В соответствии с пунктом 2 Требований XML-схемы, размещенные на сайте Минстроя России, вводятся в действие по истечении трех месяцев со дня их размещения, в связи с чем XML-схема вступает в силу с 18 августа 2021 года.

Учитывая изложенное, в отношении проектной документации, договор на разработку которой заключен до 18 августа 2021 года со сроком исполнения после указанной даты, допускается направление сметной документации для проведения государственной экспертизы проектной документации и проверки достоверности определения сметной стоимости в виде электронных документов без использования размещенной на сайте Минстроя России XML-схемы.

Сметная документация по договорам, указанным выше, может быть направлена на государственную экспертизу и проверку достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в форматах doc, docx, odt, pdf, xls, xlsx, ods.

При этом следует иметь в виду, что направление сметной документации для повторной государственной экспертизы может осуществляться в формате, в котором документы были направлены на экспертизу первоначально. Источник: Пресс-служба Главгосэкспертизы

# 18.08.2021 ЕРЗ. С 18 августа проектная документация направляется на госэкспертизу с использованием XML-схем

На портале Минстроя России опубликованы «[Разъяснения](http://minstroyrf.gov.ru/docs/129193/) о порядке направления проектной документации в виде электронных документов для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства».

Как указано в разъяснениях, п. 2 Требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденных приказом Минстроя России [№783/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201708250017) от 12.05.2017 (Требования), установлено, что для получения соответствующих услуг электронные документы представляются в виде файлов в формате xml согласно схемам, размещенным на сайте Минстроя России в сети Интернет, за исключением случаев, установленных пунктом 3 Требований.

Схема электронных документов, подлежащих использованию при формировании локальных сметных расчетов (XML-схема), сформированная с учетом требований Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Минстроя России [№421/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009240006) от 04.08.2020, [опубликована](https://minstroyrf.gov.ru/docs/123017/) на сайте Минстроя России 18.05.2021 года в разделе «Документы».

В соответствии с п. 2 Требований XML-схемы, размещенные на сайте Минстроя России, вводятся в действие по истечении трех месяцев со дня их размещения, исходя из чего XML-схема начинает действовать с 18.08.2021.

Учитывая изложенное, в отношении проектной документации, договор на разработку которой заключен до 18.08.2021 со сроком исполнения после указанной даты, допускается направление сметной документации для проведения госэкспертизы проектной документации и проверки достоверности определения сметной стоимости в виде электронных документов без использования размещенной на сайте Минстроя России XML-схемы.

Сметная документация по договорам, указанным выше, может быть направлена на государственную экспертизу и проверку достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в формате doc, docx, odt, pdf, xls, xlsx, ods.

При этом следует иметь в виду, что направление сметной документации для повторной государственной экспертизы может осуществляться в формате, в котором документы были направлены на экспертизу первоначально.

# 20.08.2021 ЕРЗ. каким видам линейных объектов не будут применяться положения ГрК РФ

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=119358) Постановления Правительства РФ «Об утверждении видов существующих линейных объектов, сетей инженерно-технического обеспечения, в отношении которых не применяются положения статьи 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Федеральным законом [276-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388795/) от 01.07.2021 в Градостроительный кодекс (ГрК РФ) была введена ст. 52.2, которая устанавливает новые нормы для реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капстроительства.

Проектом Постановления предлагается установить, что положения данной статьи не применяются при реконструкции, капитальном ремонте следующих линейных объектов:

* магистральных газопроводов I класса при рабочем давлении 10,0 МПа и выше (100 кгс/см2 и выше);
* магистральных нефтепроводов I класса при условном диаметре 1 200 мм и выше;
* автомобильных дорог класса «автомагистраль» категории IА;
* внеуличного транспорта:

а) метрополитена;

б) монорельсового транспорта;

в) подвесной канатной дороги транспортной;

г) фуникулера транспортного (наземная канатная дорога транспортная);

д) грузовых канатных дорог;

* мостовых сооружений с пролетами 200 м и более;
* железнодорожных переездов общего пользования I категории;
* железнодорожных переездов необщего пользования I категории;
* линейно-кабельных сооружений связи напряжением 360 В и выше;
* магистральных кабельных линий связи, прокладываемых между сетевыми узлами I класса;
* трубопроводов для транспортировки аммиака при рабочем давлении 10,0 МПа и выше;
* трубопроводов для транспортировки сжиженных углеводородных газов давлением 5,5 МПа и выше;
* трубопроводов для транспортировки сжиженного природного газа давлением 5,5 МПа и выше;
* линий связи I класса напряжением 360 В и выше;
* сетей водоснабжения высокого давления 2 МПа и выше;
* сверхкрупные очистные сооружения (объем сброса сточных вод в водный объект 600 тыс. м3 /сут. и выше);
* сооружений подземной сети водоснабжения высокого давления 2 МПа и выше;
* сетей водоотведения высокого давления 2 МПа и выше;
* сетей теплоснабжения 10,0 МПа и выше;
* паропроводов давлением 20 МПа и выше;
* магистральных мазутопроводов класса I — при рабочем давлении 10,0 МПа и выше;
* линий электропередачи, пересекающих государственную границу Российской Федерации и отнесенных к единой национальной (общероссийской) электрической сети.

В случае если данное Постановление будет принято, согласно ч. 2 ст. 52.2 ГрК РФ, условия осуществления реконструкции, капитального ремонта таких объектов будет определяться по соглашению сторон в соответствии с законодательством РФ.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА

# 16.08.2021 За-Строй.РФ. Стройки не будут остановлены!

Вице-премьер уверен: компенсации подрядчикам за подорожание стройматериалов при реализации госконтрактов не позволят допустить банкротства компаний

Как мы сообщали, председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление о компенсации дополнительных расходов, связанных с существенным подорожанием строительных материалов. Конечно, это касается в первую очередь строителей, выполняющих государственные контракты.

По согласованию сторон теперь возможно увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, изменение стоимости при этом не должно превышать 30%.

По оценке Минстроя России, объём компенсаций господрядчикам за подорожание стройматериалов составит примерно 100 миллиардов рублей.

А заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин на своей странице в Instagram подчеркнул, что это действительно важнейшее решение для отрасли: «Оно позволит не допустить остановку строек и банкротства стройкомпаний, значит, важные для людей объекты продолжат строиться».

# 17.08.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: Положительную динамику жилищного строительства сохраним в течение всего года!

Так замглавы Правительства РФ прокомментировал годовой рост почти на треть объема ввода жилья в России.

«Хорошо идем по жилью — за месяц [*июль*— **Ред.**] введено 7,44 млн кв. м, что на 30% больше, чем годом ранее», — [написал](https://www.instagram.com/p/CSpD9CrDs65/) **Марат Хуснуллин** на своей странице в Instagram, комментируя последние [данные](https://rosstat.gov.ru/folder/14458) Росстата по отрасли.

Он с удовлетворением отметил, что за семь месяцев текущего года введено в эксплуатацию уже 43,9 млн кв. м жилья, что также на 30% больше, чем в прошлом году.

«Усиленно работаем над тем, чтобы положительная динамика жилищного строительства сохранилась в течение всего года, и мы смогли превзойти рекордный показатель 85,5 млн метров жилья за год!», — такими словами вице-премьер завершил свою запись в социальной сети.

Напомним, что ранее, комментируя положительные итоги по вводу за 2020 год, Марат Хуснуллин [подчеркивал](https://minstroyrf.gov.ru/press/obem-vvoda-zhilya-2020-goda-prevzoshel-itogovyy-pokazatel-2019-goda/) «своевременность и актуальность» [антикризисных](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) мер, которые были реализованы по поручению Президента России **Владимира Путина** весной 2020 года.

Речь шла прежде всего о [введении](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%D1%86%D0%B8) льготной ипотеки на новостройки и субсидировании ставок по кредитам для застройщиков.

# 19.08.2021 ЕРЗ. Михаил Мишустин: выделим 14 регионам 20 млрд руб. на строительство нового жилья для расселения людей из аварийного фонда

Об этом российский премьер заявил на заседании Правительства.

**Михаил Мишустин** (на фото) напомнил, что сегодня федеральный центр реализует большой комплекс мероприятий, направленных на обеспечение граждан комфортным жильем, хорошими дорогами, современными больницами и поликлиниками, школами и детскими садами.

Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, речь идет о так называемом инфраструктурном меню, которое Правительство РФ по [инициативе](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65418) Президента России **Владимира Путина** разработало в первой половине текущего года.

В данный пакет мер входят механизм [инфраструктурных](https://erzrf.ru/news/seti-i-sotsobyekty-vokrug-vozvodimogo-zhilya-postroyat-za-schet-infrastrukturnykh-obligatsiy-domrf?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0) облигаций под гарантии ДОМ.РФ, реструктуризация бюджетных кредитов, средства от перераспределения акцизов, инфраструктурные кредиты [ВЭБ.РФ](https://xn--90ab5f.xn--p1ai/).

По словам Михаила Мишустина, уже 14 субъектов РФ заявили, что готовы построить более 40 важных инфраструктурных объектов раньше установленных сроков. А власти ряда регионов готовы приступить к ускоренному расселению граждан из аварийного жилого фонда на местах, уточнил премьер.

«Чтобы не растягивать стройку и оперативно завершить работы, направим им порядка 20 млрд руб. из предусмотренных бюджетом на последующие два года, — [проинформировал](http://government.ru/news/43017/) Мишустин членов Правительства. — Большая часть — свыше 13 млрд руб. — пойдет именно на то, чтобы люди могли переехать в новое жилье», — подчеркнул он.

Напомним, что в рамках «инфраструктурного меню» в ближайшие два года субъекты РФ получат на строительство объектов социальной, дорожно-транспортной инженерной инфраструктуры порядка 500 млрд руб. через бюджетные кредиты, выдаваемые на срок не менее 15 лет по ставке не выше 3%.

 Кроме того, в течение четырех лет планируется привлечь в регионы 150 млрд руб. за счет инфраструктурных облигаций, что позволит обеспечить предоставление льготных инфраструктурных займов под 4% сроком до 15 лет, а по отдельным проектам – до 30 лет.

Реализация всех этих мер будет проходить в соответствии с недавно [принятым](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-skorrektirovalo-pravila-finansirovaniya-obyektov-infrastruktury) Постановлением Правительства РФ [№1129](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/401360086/).

# 19.08.2021 СГ. Марат Хуснуллин рассказал о строительстве трассы Москва-Казань

Строительство трассы М-12 [Москва-Казань](https://www.stroygaz.ru/news/item/gosekspertiza-vydala-polozhitelnoe-zaklyuchenie-na-podgotovku-trassy-m-12/) уже началось – работу ведут 9,5 тыс. человек и 3,5 тыс. единиц техники. Об этом у себя в Instagram написал зампред правительства РФ Марат Хуснуллин.

«Сегодня провел совещание по проекту трассы М-12. Работы там уже развернуты – работу ведут 9,5 тысяч человек и 3,5 тысяч единиц техники. Первые сто метров пробного асфальта уложены на обходе Балашихи, нулевом этапе М-12. Пробный нижний слой асфальта уложен и на 4 этапе трассы М-12 в Нижегородской области недалеко от поселка Мухтолово», – написал он.

По словам вице-премьера, асфальтобетон для укладки был произведен на местных заводах. Всего на М-12 планируется возвести 33 комплекса по производству асфальта. На данный момент введено в эксплуатацию 11 заводов для изготовления асфальтобетонных смесей.

Для обеспечения проезда через реки, где пока нет мостов, при поддержке Минобороны идет организация переправ. Уже наведены понтоны через реку Пьяна в Нижегородской области, через Суру в Республике Чувашия, через реку Свияга.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/gotovnost-trassy-moskva-kazan-sostavit-20-k-kontsu-goda/), что техническая готовность трассы должна составить 20% к концу текущего года.

# 20.08.2021 За-Строй.РФ. Услышат ли спекулянты Хуснуллина?

Вице-премьер призвал регионы пресекать попытки спекулятивного взвинчивания цен на стройматериалы по госконтрактам

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин призвал субъекты пресекать попытки спекулятивного взвинчивания цен на строительные материалы при реализации госконтрактов и в случае необходимости обращаться в ФАС для разрешения подобных ситуаций.

Марат Шакирзянович также отметил, что запуск механизма компенсаций из-за удорожания стройматериалов, благодаря которому станет возможным увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт зданий, не должны влиять на срок исполнения контракта и физические объёмы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения.

По словам господина Хуснуллина, важным условием реализации финансового механизма также является обязательное требование проведения госэкспертизы проектной документации для достоверности определения сметной стоимости для контрактов стоимостью более 100 миллионов рублей.

Как мы уже сообщали, Росстат зафиксировал рост цен на стройматериалы в июне на 6,75% относительно мая, а с начала года подорожание достигло 19,63%. По сравнению с июнем 2020 года цены на стройматериалы выросли на 23,9%.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 17.08.2021 За-Строй.РФ. ТИМ-пендель от Минстроя

«Цифровой» замминистра призвал ускорить подготовку к переходу на технологии информационного моделирования

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Козлов на прошедшем форуме «Цифровая эволюция» в ходе сессии «Цифровая трансформация государственного управления» заявил: «Уже поздно экспериментально-правовой режим проводить. С 1 января всё введётся. Надо уже бежать и обучать, участвовать в деятельности рабочей группы, которую мы создали, формировать план мероприятий. Мы все материалы разослали. Прошу всех цифровиков посмотреть, что происходит в строительстве. Иначе с 1 января будет, как всегда, подвиг».

И, конечно, Александр Сергеевич, напомнил о том, что председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, согласно которому применение технологий информационного моделирования станет обязательным для строящихся за бюджетные средства объектов с 2022 года.

# 17.08.2021 СГ. Минстрою выделили почти 20 млрд на реализацию госпрограмм

На реализацию мероприятий госпрограммы по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем [Минстрою России](https://www.stroygaz.ru/news/item/minstroy-rossii-spetsialnost-inzhenera-stroitelya-dolzhna-stat-odnoy-iz-samykh-prestizhnykh/) выделено 19,7 млрд рублей бюджетных ассигнований. Об этом на заседании правительства РФ доложил глава ведомства Ирек Файзуллин, уточнив, что средства поступили из резервного фонда правительства.

По его словам, дополнительные средства позволят ускорить переселение почти 26 тыс. человек из 417 тыс. кв. метров аварийного жилья. Заявки от 23 субъектов уже поступили.

Кроме того, финансирование позволит улучшить обеспеченность регионов объектами инфраструктуры и приблизит сроки ввода в эксплуатацию 42 объектов капстроительства в 14 субъектах РФ. Это детские сады, школы, жилые дома, поликлиники, дороги и объекты коммунальной инфраструктуры.

Более 13 млрд рублей планируется направить на переселение граждан из аварийного жилищного фонда и еще 3,4 млрд рублей – на реализацию мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ в рамках ФП «Жилье».

Также 2,2 млрд рублей будет выделено на повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах России и 1 млрд рублей – на модернизацию инфраструктуры субъектов РФ.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-zapustili-novuyu-meru-podderzhki-stroitelnoy-otrasli/), что власти запустили новую меру поддержки строительной отрасли.

# 18.08.2021 СГ. Усовершенствование ФГИС ЦС – этап совершенствования системы ценообразования в строительстве

17 августа в ходе регионального совещания по вопросам взаимодействия Главгосэкспертизы с органами государственной власти Республики Крым и города Севастополь отдельной темой стали вопросы ценообразования в строительстве и порядок работы на платформе ФГИС ЦС. Участники мероприятия также обсудили проблемы существенного роста цен на строительные материалы.

Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) была разработана Главгосэкспертизой России при поддержке Минстроя России и введена в эксплуатацию в 2017 году в рамках совершенствования системы ценообразования. ФГИС ЦС предназначена для информационной поддержки процесса государственного мониторинга стоимости строительных ресурсов, это единая цифровая платформа ценообразования в строительстве для всего строительного комплекса Российской Федерации: сметчиков, проектировщиков, строителей, заказчиков, производителей и поставщиков строительных ресурсов, разработчиков сметных программных продуктов и других представителей строительного сообщества.

Платформой пользуются практически все субъекты Российской Федерации, в ней зарегистрировано 14 401 юридических лиц. ФГИС ЦС использует новый классификатор строительных ресурсов, который сегодня состоит из 127 940 позиций (материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов) – каждая со своим уникальным кодом. С момента запуска платформы в эксплуатацию интернет-портал ФГИС ЦС посетили более 390 тысяч пользователей, была обеспечена обработка 15 тысяч обращений по вопросам использования размещенных в системе сведений и порядка предоставления информации юридическими лицами.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов напомнил участникам совещания, что уже завтра, 18 августа, в соответствии с требованиями приказа Минстроя России, XML-формат будет обязательным для предоставления локальных сметных расчетов в рамках экспертизы сметной документации. «Благодаря XML-формату процесс обработки информации происходит автоматически и в круглосуточном режиме, освобождая и человеческие ресурсы, и время. Это очень удобно, а теперь стало необходимым условием для предоставления данных на экспертизу.».

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Лахаев в ходе совещания в Севастополе подробно рассказал о том, как развивалась ФГИС ЦС в последнее время. Так, для упрощения работы пользователей, предоставляющих данные в систему, в третьем квартале 2021 года запланировано включение возможности предоставления сведений с использованием альтернативного средства защиты информации («КриптоПро»).

Кроме того, были созданы и открыты в первом квартале 2021 года для использования личные кабинеты юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих на территории Российской Федерации деятельность по оптовой торговле строительными ресурсами, а также для федеральных органов исполнительной власти и государственных компаний. Это позволило, в том числе, увеличить объем собираемой информации о стоимости строительных ресурсов для расчета индексов изменения сметной стоимости строительства.

30 марта этого года личные кабинеты стали доступны и для органов исполнительной власти (ОИВ) субъектов Российской Федерации, в том числе, Республики Крым и города Севастополя. Участник совещания, директор государственного автономного учреждения Республики Крым «Госстройэкспертиза» Тимофей Кодола подтвердил, что в начале июля этого года его учреждение зарегистрировалось в личном кабинете на ФГИС ЦС.

Сергей Лахаев отметил, что личные кабинеты позволяют ОИВам субъектов экономить время при передаче обосновывающих материалов для расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, учитывать ценовые предложения региона при формировании сметных цен строительных ресурсов. Кроме того, внедрение личных кабинетов в ФГИС ЦС обеспечило ОИВ субъектов в режиме реального времени актуальной информацией о производителях, импортерах, поставщиках и перевозчиках региона.

«В 2020 году была утверждена федеральная сметно-нормативная база (ФСНБ‑2020). Мы обеспечили возможность ее безвозмездного скачивания с портала ФГИС ЦС в формате XML. С момента размещения ФСНБ-2020 на портале ФГИС ЦС к ней было выпущено уже семь дополнений. В настоящее время готовятся предложения о создании дополнительной технологической цифровой платформы с возможностью интеграции с ФГИС ЦС для заключения (регистрации) сделок купли-продажи строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов. Эта информация будет поступать в ФГИС ЦС с привязкой к КСР, что позволит увеличить наполняемость системы объективной информацией о ценах и обеспечит прозрачность сделок купли-продажи строительных ресурсов. Также эта информация позволит повысить точность расчетов сметных цен строительных ресурсов и сметной стоимости строительства в целом и снизить трудозатраты на подготовку документации», - сообщил Сергей Лахаев.

Начальник отдела проверки сметной документации и экспертизы проектов организации строительства Крымского филиала Главгосэкспертизы России Анна Корж, которая ознакомила участников совещания с территориальными особенностями проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Крым и Севастополя.

По словам Анны Корж, уже в третьем квартале 2021 года ожидается публикация индексов изменения сметной стоимости как к территориальным единичным расценкам в строительстве (ТЕР), так и к федеральным единичным расценкам (ФЕР). Это фактически завершит интеграцию Республики Крым и города Севастополь в сметно-нормативную базу Российской Федерации.

Оживленную дискуссию участников совещания вызвала сложившаяся ситуация с резким ростом цен на строительные ресурсы и последующие за этим проблемы, затронувшие весь строительный комплекс. Напомним, что цены на стройматериалы растут вот уже год. В частности, сталь арматурная подорожала уже на 100% по сравнению с показателями 2020 года.

«Эта ситуация обнаружила болевую точку и показала, что в подобных случаях необходимо предусмотреть механизм регулирования твердых цен. 9 августа было принято постановление Правительства Российской Федерации № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», согласно которому заказчики смогут иметь возможность изменения условий заключенных контрактов при существенном повышении цен на строительные ресурсы. Это временная мера, принятая в форсмажорных обстоятельствах. Очевидно, что в дальнейшем нужно закрепить положение, при котором сохраняется твердая цена контракта, но предусматриваются ситуации, когда стоимость ресурсов поднимается (или, кстати, падает), перешагивая определенный уровень. То есть, при изменении цен в среднем на 10%, в пределах инфляции, ничего корректировать в договорах не надо. Но при более значительных изменениях должен включаться механизм пересчета контрактов», - сказал Сергей Лахаев. Источник: Пресс-служба Главгосэкспертизы.

# 18.08.2021 ЕРЗ. Заместителем министра строительства назначен Сергей Музыченко

До этого 36-летний Сергей Музыченко занимал должность директора ФАУ «ФЦС», а ранее работал зампредом Мосгорстройнадзора.

Заместителем министра строительства и ЖКХ России назначен **Сергей Музыченко**, [сообщил](https://minstroyrf.gov.ru/press/sergey-muzychenko-naznachen-zamestitelem-ministra-stroitelstva-i-zhkkh-rf/) официальный сайт строительного ведомства. В этой должности он сменил **Дмитрия Волкова**, об увольнении которого ранее [проинформировал](https://erzrf.ru/news/dmitriy-volkov-ukhozhu-iz-minstroya-no-so-sferoy-stroitelstva-ne-rasstayus?noCache=true) портал ЕРЗ.РФ.

Предыдущим местом работы Музыченко был Федеральное автономного учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС»), на должность директора которого он был [назначен](https://erzrf.ru/news/kadrovyye-peremeny-v-strukturakh-minstroya?noCache=true&search=%D0%BD%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) в ноябре 2020 года, сменив на этом посту **Андрея Басова**.

**СПРАВКА**

**Музыченко Сергей Григорьевич**

[Родился](https://erzrf.ru/news/kadrovyye-peremeny-v-strukturakh-minstroya?search=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8B%20)*в сентябре 1984 года в г. Ахтубинске Астраханской области. Окончил Московский государственный строительный университет по специальности «Промышленное и гражданское строительство».*

*Трудовой путь начинал мастером, прорабом в строительных организациях города Москвы, где работал с 2005 по 2007 годы.*

*С 2007 года по 2012 год прошел путь от ведущего специалиста до советника Управления надзора Комитета государственного строительного надзора города Москвы.*

*В 2013 году поступил на службу в Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве», где в течение четырех лет трудился сначала начальником лаборатории, затем заместителем директора, позже был назначен первым заместителем директора.*

*С 2017 года по 2020 год прошел путь от заместителя председателя до первого заместителя председателя, статс-секретаря Комитета государственного строительного надзора города Москвы.*

*В том же 2020 году работал в должности заместителя директора Департамента регионального развития и инфраструктуры Правительства РФ.*

*В ноябре 2020 года назначен руководителем подведомственного Минстрою должность директора Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (*[*ФАУ «ФЦС»*](https://www.faufcc.ru/)*).*

*В августе 2021 года назначен заместителем министра строительства и ЖКХ России.*

# 19.08.2021За-Строй.РФ. Несмотря на все принятые меры…

Росстат свидетельствует: рост цен на строительные материалы в России продолжился и в июле этого года

Федеральная служба государственной статистики (Росстат) зафиксировала продолжающийся рост цен на стройматериалы в нашей стране и в прошедшем июле.

Как указало ведомство, существенное увеличение цен отмечено в используемой в строительстве металлургической продукции. В частности, по данным Росстата, штрипс узкий холоднокатаный подорожал за месяц на 19,6%, профили незамкнутые холодной штамповки или гибки из нелегированных сталей – на 15,5%, цинковые профили и проволока, а также плиты, листы, полосы, лента и фольга – на 12,3%.

В целом металлургическая продукция в июле подорожала на 4%, с начала года – на 47,3%, а по отношению к июлю прошлого года – на 64,7%, указывается в материалах ведомства.

Используемая в строительстве неметаллическая минеральная продукция подорожала за июль на 2,7%. С начала года минеральные стройматериалы выросли в цене почти на 9,2%, по отношению к июлю прошлого года – на 10,6%, подсчитали в Росстате.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции в июле стали выше цены на стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом – на 31,2%, элементы конструктивные и архитектурно-строительные зданий и сооружений сборные железобетонные – на 8,6%, стеклопакеты – на 7,8%, материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные – на 7,0%.

Ранее Росстат сообщал, что доски обрезные подорожали в июле на 13,9%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 10,5%, металлочерепица – на 7,4%, еврошифер – на 5,6%, рубероид – на 4,9%, кирпич красный – на 3,4%, стекло оконное – на 3,1%.

# 19.08.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Ирек Файзуллин провел совещание с крупными подрядчиками о применении механизма изменения стоимости госконтрактов

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин провел совещание с крупнейшими подрядчиками строительной отрасли и представителями профессионального сообщества. На совещании присутствовали представители Минфина России, Минэкономразвития России, Федеральной налоговой службы, Главгосэкспертизы. Ключевым вопросом совещания стал механизм применения положений Постановления Правительства РФ № 1315 и приказа Минстроя России от 21.07.2021 № 500/пр овнесении изменений в Методику составления сметы контракта на строительство.

«Ситуация с изменением цен на стройресурсы находится на особом контроле Минстроя России. Совместно с Правительством и заинтересованными ведомствами принимаем меры по устранению последствий для строительной отрасли. На прошлой неделе Правительством принято решение, которым устанавливается возможность вносить изменения в государственные контракты на стройку в части изменения цены контракта, Минстроем утвержден приказ № 500/пр, устанавливающий порядок обоснования изменения цены контрактов. Здесь важно не только оперативно подготовить расчеты и получить положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости, но и довести до подрядных организаций средства, потребность в которых велика сегодня», - подчеркнул Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

На совещании состоялось обсуждение и разъяснение специалистов по применению положений нормативно-правовых документов. Глава ведомства также подчеркнул, что Минстрой слышит все опасения профессионального сообщества и работа по совершенствованию механизма будет продолжаться.

Правительством РФ принято решение, которое устанавливает возможность вносить изменения в государственные контракты в части изменения цены контракта. Для внесения изменений должен быть соблюден ряд условий:

* изменение существенных условий контракта не приводит к увеличению срока исполнения контракта и (или) цены контракта более чем на 30 процентов;
* не изменяются физические объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения;
* для контрактов стоимостью свыше 100 млн рублей, изменения возможны только после проведения государственной экспертизы проектной документации в части достоверности определения сметной стоимости. Срок проведения оценки достоверности сокращен для этих случаев до 14 дней;
* изменения контракта осуществляются путем заключения дополнительного соглашения на основании предложений подрядчика.

Порядком предусмотрены 3 алгоритма расчета для контрактов:

* Цена которых не превышает 30 млн рублей;
* Цена которых от 30 до 100 млн рублей;
* Цена которых от 100 млн рублей и выше.

Для контрактов до 30 млн рублей расчеты выполняются на основании выборки ценообразующих строительных материалов и оборудования, закупка которых не была осуществлена подрядчиком до даты проведения расчета, но осуществление которой необходимо для выполнения работ, предусмотренных контрактом. Это позволяет с высокой степенью достоверности определить разницу в стоимости строительных материалов и оборудования, учтенных при формировании начальной цены контракта (НМЦК) на основании сметы, получившей положительное заключение экспертизы и их стоимостью на дату выполнения расчета. Такие расчеты не подлежат проверке достоверности определения сметной стоимости.

Расчеты для контрактов от 30 до 100 млн рублей выполняются с использованием коэффициента корректировки цены контракта, рассчитанного на основании стоимости строительства, определенной с использованием ежеквартальных укрупненных индексов изменения сметной стоимости, сообщаемых Минстроем России. Данный алгоритм позволяет производить расчеты по объектам со значительным количеством ценообразующих строительных материалов. Преимущество – простота выполнения расчета, так как используются только укрупненные показатели (индексы Минстроя России и Минэкономразвития России). Указанные расчеты также не подлежат проверке достоверности определения сметной стоимости.

Для контрактов, цена которых составляет или превышает 100 млн рублей, расчет аналогичен алгоритму для контрактов от 30 млн рублей до 100 млн рублей, но эти расчеты подлежат проверке на достоверность определения сметной стоимости органами государственной экспертизы.

Изменение цены контракта возможно по тем работам, которые не приняты на дату выполнения расчета, с последующим пересчетом стоимости работ, выполненных в период от даты выполнения расчета до даты заключения дополнительного соглашения к действующему контракту. Изменение цены контракта допускается, если контракт заключен до 1 июля 2021 г. со сроком исполнения более 1 года и стоимостью не менее 1 млн рублей.

Дополнительное соглашение к контракту об изменении его существенных условий (цена и сроки) может быть заключено в пределах лимитов бюджетных обязательств по объекту, если такое изменение не приводит к увеличению срока исполнения контракта и цены контракта более чем на 30%. В этом случае дополнительного решения Правительства РФ не требуется. Само постановление № 1315 является таким решением.

Если в результате корректировки цена контракта превысила лимиты бюджетных обязательств, то дополнительное соглашение к контракту заключается после принятия решения Правительства РФ об использовании бюджетных ассигнований резервного фонда Правительства РФ.

Главам регионов России рекомендовано принять аналогичные региональные акты для того, чтобы обеспечить возможность изменения цены контракта на объектах, которые строятся за счет региональных и местных бюджетов.

Минстрой России совместно с Главгосэкспертизой и заинтересованными ведомствами и профессиональным сообществом будут вести работу по разъяснению механизма применения постановления Правительства РФ № 1315 и Приказа Минстроя России № 500/пр.

# 20.08.2021 РИА Новости. Минстрой рассказал о перспективах региональных застройщиков

Региональные застройщики имеют потенциал роста объемов строительства жилья, который в будущем может сравниться с московским регионом, сообщил на бизнес-бранче для девелоперов замминистра строительства и ЖКХ [Никита Стасишин](http://ria.ru/person_Nikita_Stasishin/).

"Средние региональные застройщики начинают выходить в административные центры регионов, где столичным застройщикам неинтересно, и с новым качественным проектом они в моменте забирают рынок", - сказал Стасишин.

Он добавил, что скоро в стране появятся застройщики из регионов, обороты которых сравнятся или будут даже выше, чем у компаний, работающих в Москве и [Московской области](http://ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/).

Ранее [Росстат](http://ria.ru/organization_Rosstat/) опубликовал отчет о том, что по итогам семи месяцев 2021 года ввод жилья в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) составил 43,9 миллиона квадратных метров, что на 30,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

# 20.08.2021 РИА Новости. Минстрой призвал активнее продвигать льготную семейную ипотеку

Замглавы Минстроя Никита Стасишин призвал девелоперов активнее продвигать льготную семейную ипотеку

Замминистра строительства и ЖКХ России [Никита Стасишин](http://ria.ru/person_Nikita_Stasishin/) призвал девелоперов активнее продвигать льготную семейную ипотеку.

Ранее премьер-министр России [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) заявил о решении продлить эту ипотечную программу до конца 2023 года. Правительство более чем в два раза увеличило лимит средств на выдачу кредитов – до 1,7 триллиона рублей. Воспользоваться льготной ипотекой под 6% смогут родители не только двух и более детей, но и те, у кого родился первый ребенок. Кредит применим как для покупки квартиры, так и для строительства частного дома. Льготная ставка будет действовать в течение всего срока займа.

"После изменения условий программы льготной ипотеки объем спроса сократился. Но сейчас люди не знают о программе при рождении первого ребенка с 1 января 2018 года. Нам нужно сделать так, чтобы не говорить об этой программе в момент покупки, а заинтересовать ею (клиентов - ред.) на приобретение жилья", - сказал Стасишин.

Он добавил, что разъяснительная работа должна быть направлена на то, чтобы потенциальные покупатели подсчитали первоначальный взнос, ежемесячный платеж, а также варианты обслуживания этого кредита.

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

# 13.08.2021 РИА Новости. Эксперты: отчетность "Дом.РФ" отражает состояние отрасли

Опубликованная по итогам первого полугодия 2021 года финансовая отчетность "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" подтверждает устойчивое развитие компании и отражает текущее состояние отрасли жилищного строительства, считают эксперты.

Согласно отчетности, компания "Дом.РФ" увеличила полугодовую прибыль по МСФО на 8% - до рекордных для нее 16,2 миллиарда рублей. Рентабельность собственных средств компании составила 23%, увеличившись за полгода на 6,4 процентных пункта. Достаточность собственных средств на 30 июня составила 22,5% при установленном нормативе финансовой устойчивости группы на уровне 11,5%. Активы компании по итогам полугодия составили 1,3 миллиарда рублей.

Отчетность "Дом.РФ" отражает опережающие темпы развития отрасли в первом полугодии, когда объемы выдачи ипотеки оставались на высоком уровне, а число объектов проектного финансирования росло благодаря дефициту "квадратов" в свободной продаже, считает аналитик "Фридом финанс" [Евгений Миронюк](http://ria.ru/person_evgeniy-mironyuk/).

["Дом.РФ" увеличил полугодовую прибыль по МСФО до рекордных 16 млрд рублей](https://realty.ria.ru/20210813/dom-rf-1745602307.html?in=t).

Объем полученных компанией за шесть месяцев чистых процентных и комиссионных доходов кратно опережает соответствующие показатели по российскому банковскому сектору, отметил в свою очередь независимый экономист Андрей Бархота.

"Отчетность в полной мере соответствует целям компании как института развития, деятельность которого призвана стимулировать увеличение объемов строящегося жилья", - сказал эксперт.

Он обратил внимание на то, что в показателях заметно сокращение ипотечных активов и полуторакратный рост проектного финансирования жилищного строительства. "Это важно, потому что ипотечное кредитование должно осуществляться в конкурентной среде, и прямое предоставление ипотечных кредитов со стороны банка "Дом.РФ" не должно деформировать рыночную среду по линии ценовой конкуренции", - объяснил Бархота.

Он также указал на высокий уровень собственной инвестиционной привлекательности АО "Дом.РФ", объясняемый тем, что в отчетный период объем клиентских пассивов компании вырос в 1,5 раза. Это свидетельствует об увеличении удельного веса рыночного фондирования и позволяет лучше управлять структурой баланса.

# 16.08.2021 СГ. Российский банк снизил ставку по «Дальневосточной ипотеке»

Банк ДОМ.РФ улучшил условия «[Дальневосточной ипотеки](https://www.stroygaz.ru/news/item/vtb-vydal-ipoteki-dalnevostochnikam-na-10-mlrd-rubley-/)» – теперь льготная программа для покупки жилья в ДФО доступна по ставке от 0,4%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе кредитного учреждения, уточнив, что данная ставка доступна для клиентов, получающих зарплату на карту банка (или подтверждающих доходы и занятость с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ).

Также банк отменил надбавку к процентной ставке до регистрации сделки в Росреестре – изначально она была предусмотрена в размере ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 4 процентных пункта.

По словам директора ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ Игоря Ларина, госпрограмма позволила снизить средневзвешенные ставки на первичном рынке в ДФО. «В прошлом году мы распространили ее на готовое жилье в Магаданской области и Чукотском автономном округе. Также выдаем льготные кредиты на ИЖС в рамках программы «Дальневосточный гектар», – напомнил он.

Сегодня по программе «Дальневосточной ипотеки» банком выдано 885 кредитов на 3,45 млрд рублей. По заинтересованности в программе лидирует Приморский край. В пятерку регионов с наиболее высоким спросом также входят Хабаровский край, Республика Саха и Республика Бурятия.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/sberbank-snizil-ipotechnuyu-stavku-po-dalnevostochnoy-ipoteke/), что «Сбербанк» снизил ставку по ипотеке для «дальневосточников».

# 17.08.2021 СГ. Правительство продлило программу «Семейной ипотеки»

Правительство России продлило льготную семейную [ипотеку](https://www.stroygaz.ru/news/item/opros-sg-rossiyane-gotovy-vzyat-ipoteku-pri-minimalnoy-zarplate-v-100-tys-rubley/) до конца 2023 года. Об этом в ходе заседания кабмина заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин, уточнив, что решение принято [по поручению](https://www.stroygaz.ru/news/item/semeynuyu-ipoteku-rasprostranyat-na-semi-s-odnim-rebenkom/) президента России Владимира Путина.

По его словам, чтобы обеспечить продление программы, правительство также почти в два раза увеличило лимит средств на выдачу жилищных кредитов — до 1,7 трлн рублей. «Продление срока и финансирование ипотеки позволит помочь большему числу молодых родителей приобрести собственное жилье, а также поддержать ряд отраслей, укрепить спрос на товары и услуги, которые людям необходимы, — от строительных материалов до мебели и разных полезных мелочей», — отметил глава правительства.

Михаил Мишустин напомнил, что по решению главы государства воспользоваться «Семейной ипотекой» смогут семьи с одним ребенком. «С помощью программы молодые семьи могут купить собственное жилье под 6% годовых. Причем использовать кредит можно как на покупку квартиры, так и на строительство частного дома. Льготная ставка будет действовать в течение всего срока займа», — прокомментировал премьер-министр.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/kredit-po-nizkoy-stavke-smogut-poluchit-8-pokupateley-novostroek-v-moskve/), что только 8% жителей Москвы смогут приобрести жилье по новым условиям «Семейной ипотеки».

# 16.08.2021 ЕРЗ. Банки ужесточили требования к платежеспособности, финансовой репутации и возрасту ипотечных заемщиков

Это вызвано [введением](https://erzrf.ru/news/s-1-avgusta-nachali-deystvovat-povyshennyye-nadbavki-k-koeffitsiyentam-riska-po-ipoteke-s-nizkim-pervonachalnym-vznosom?search=1) Банком России с 1 августа повышенных надбавок к коэффициентам риска по ипотеке с низким первоначальным взносом (15%—20%), а также общим снижением уровня платежеспособности населения и ростом цен на жилье, [отмечает](https://realty.rbc.ru/news/611518209a7947f038765a3a) РБК Недвижимость.

На основе данных Национального бюро кредитных историй ([НБКИ](https://www.nbki.ru/)) РБК выяснил, каким требованиям теперь должен в первую очередь стремиться соответствовать потенциальный ипотечный заемщик, чтобы претендовать на максимально комфортные условия ИЖК.

Эксперты отмечают, что, во-первых, у претендента на доступную ипотеку должна быть хорошая финансовая репутация или кредитная история, измеряемая с помощью так называемого персонального кредитного рейтинга (ПКР).

Например, при значении ПКР от 800 баллов вероятность получить ипотеку — 71,2%, при показателе ПКР меньше 400 баллов — эта вероятность составляет всего около 20%.

«Если у заемщика невысокий ПКР, а одобрение получено, условия по такой ипотеке вряд ли будут оптимальными, — [поясняет](https://realty.rbc.ru/news/611518209a7947f038765a3a) директор по маркетингу НБКИ **Алексей Волков** (на фото). — В этом случае банки будут компенсировать повышенный риск ростом ставки или более жесткими условиями к первоначальному взносу и долговой нагрузке», — уточняет он.

Другой важный фактор — размер первоначального взноса (ПВ): чем он выше, тем больше дает шансов на получение кредита.

В ипотечном кредитовании стандартным считается первоначальный взнос не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья, напомнил Волков. При этом он подчеркнул, что меньшие значения ПВ, как правило, доступны клиентам с очень высоким ПКР или обычным клиентам, но при условии повышения ставки ИЖК.

В экспертной среде также отмечают, что банку-кредитору крайне желательно, чтобы ПВ был сформирован по большей части за счет сбережений заемщика, а не за счет материнского капитала или тем более потребительского кредита.

Третий фактор — это, по свидетельству специалистов, финансовое состояние заемщика: насколько оно стабильное, сколько он будет тратить на кредит, сколько — на жизнь. Показатель долговой нагрузки также контролирует ЦБ, устанавливая коэффициенты риска для банков.

«Потребители с незначительными доходами вряд ли могут претендовать на получение ипотеки», — заметил генеральный директор бюро кредитных историй [Equifax](https://www.equifax.ru/) **Олег Лагуткин**.

По его словам, заемщик с доходом в 35 тыс. руб. может претендовать на получение ипотечного кредита для приобретения квартиры стоимостью порядка 2,6—2,7 млн руб., и при этом должен иметь первоначальный взнос в размере около 0,6 млн руб. (22%).

Потребители с меньшими доходами вряд ли смогут позволить себе приобретение подобной недвижимости, резюмировал эксперт.

 Четвертым условием доступной ипотеки является «белая» (официальная) зарплата, пятым — экономически активный возраст заемщика, указывают специалисты в сфере кредитования.

По их оценке, 65% всех ипотечных кредитов в РФ приходятся на заемщиков, которым в момент кредитования было 30—45 лет.

Напомним, что, согласно данным ДОМ.РФ, в период с января по июль в России было выдано всего более 1 млн ипотечных кредитов на сумму 3,1 трлн руб. (+35% в количественном, + 62% — денежном выражении к аналогичному периоду 2020 года).

По расчетам НБКИ в июле 2021 года уровень одобрения ипотеки со стороны банков опустился в стране до четырехлетнего минимума и составил 61,7%.

# 16.08.2021 СГ. Средний размер ипотечного займа в России вырос почти на треть

Средний размер [ипотечного займа](https://www.stroygaz.ru/news/item/ipotekoy-s-gospodderzhkoy-vospolzovalis-pochti-300-tys-rossiyan/) в России в июне 2021 года достиг 3 млн рублей, что является абсолютным максимумом за всю историю. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании ЦИАН, уточнив, что рост составил 29% за год (+700 тыс. рублей).

В первом полугодии 2021 года на 15 регионов пришлось 59% ипотек, выданных на первичном рынке. В лидерах по объемам выдачи – Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Краснодарский край и Тюменская область. В сравнении с пятеркой лидеров на вторичном рынке, на «первичке» нет Татарстана, зато есть Краснодарский край. А на вторичном рынке на 15 регионов приходится 51% выданных ипотек.

Средний размер ипотечного кредита на новостройки сегодня составляет 65% от средней стоимости квартиры – соответственно, на собственные средства приходится около 35% суммы. При этом в начале года доля кредитных средств находилась на уровне 56%.

В каждом пятом лидирующем по ипотечному спросу регионе средняя сумма займа максимально приближена к средней стоимости квартиры в продаже. Отметим, что речь идет о «первичке» – на вторичном рынке таких регионов нет.

Рекорд поставлен не только в целом по рынку, но и отдельно по сегменту новостроек: в июне 2021 года средний займ преодолел отметку в 4 млн рублей (4,1 млн), что на 1,5 млн рублей больше, чем россияне берут в ипотеку на вторичном рынке (2,6 млн рублей).

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/kredit-po-nizkoy-stavke-smogut-poluchit-8-pokupateley-novostroek-v-moskve/), что кредит по низкой ставке смогут получить 8% покупателей новостроек в Москве.

# 16.08.2021 СГ. Кредит по низкой ставке смогут получить 8% покупателей новостроек в Москве

Прошло больше месяца с тех пор, как правительство РФ переформатировало программу господдержки ипотеки 2020 года и расширило программу [«Семейная ипотека»](https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyskie-semi-stali-chashche-polzovatsya-ipotekoy/). Аналитики «Метриум» подсчитали, сколько потенциальных покупателей в столице смогут воспользоваться господдержкой, и какое жилье приобрести.

С 1 июля 2021 года условия программы господдержки ипотеки 2020 года изменились. Раньше кредит по сниженным ставкам можно было получить под 6,5% годовых, теперь для всех регионов ставка повышена до 7%.

Снизился и максимальный размер кредита, который можно получить под низкий процент по программе господдержки 2020 года. Если раньше власти субсидировали ставку по ипотеке до 12 млн рублей в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и до 6 млн рублей – в остальных регионах, то теперь введен единый для всех регионов лимит в 3 млн рублей.

Для Москвы это фактически означает закрытие программы субсидирования 2020 года. Средняя стоимость жилья в массовых новостройках столицы, по данным «Метриум», достигла 12,7 млн рублей. При среднем первоначальном взносе в 20% покупателям потребуется взять в кредит 10,2 млн рублей, что в три раза больше, чем лимит по новым условиям программы.

Вместе с тем правительство расширило программу «Семейная ипотека», действующую с 2019 года. Раньше она распространялась только на семьи, в которых после 1 января 2018 года родился второй и последующий ребенок. Теперь же действует и для семей, в которых после этой даты родился первенец. Ставка по программе (меньше 6%) и максимальный размер займа сохранились: для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 12 млн рублей, для остальных регионов – 6 млн рублей.

Аналитики «Метриум» определили, сколько потенциальных покупателей с детьми в Москве смогут воспользоваться расширенной программой «Семейной ипотеки». Они подсчитали, какую долю составляют семьи с детьми, родившимися после 1 января 2018 года, от общего числа домохозяйств в Москве. По данным Мосгорстата, в 2018 году в Москве родились 132 тыс. человек, в 2019 году – 137 тыс., а в 2020 году – 123 тыс. человек.

Между тем количество домохозяйств в столице оценивается в 4,8 млн. Допустив, что все дети появились на свет в разных семьях, аналитики подсчитали, что порядка 392 тыс. московских семей отвечают требованиям программы льготной ипотеки. Это значит, что относительно всего населения Москвы 8,2% семей смогут взять кредит на старых условиях программы, но только с повышением ставки до 7% годовых.

«Полагаю, немало потенциальных покупателей переключатся на поиски подходящего жилье в Московской области, – говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «КОРТРОС-Москва». – Уровень цен в Подмосковье на 20-30% ниже, а лимит кредита такой же, как в Москве. Это значит, что взять ипотеку здесь можно на квартиру с большей площадью, что весьма актуально для семейных покупателей».

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/ipotekoy-s-gospodderzhkoy-vospolzovalis-pochti-300-tys-rossiyan/), что ипотекой с господдержкой воспользовались почти 300 тыс. россиян.

# 17.08.2021 РИА Новости. Сбербанк сократит сроки предоставления финансирования по эскроу в 8 раз

[Сбербанк](http://ria.ru/organization_Sberbank_Rossii/) к апрелю 2022 года рассчитывает сократить срок предоставления проектного финансирования по жилым проектам в 8 раз, сообщил журналистам вице-президент банка [Сергей Бессонов](http://ria.ru/person_Sergejj_Bessonov/).

Сокращение сроков планируется осуществить за счет тестируемой программы Cash Flow, которая в настоящее время апробируется в 28 городах [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) – городах-миллионниках и с населением 500 тысяч и более. Основной запуск системы планируется осуществить в декабре текущего года.

"На сегодняшний день средний срок принятия решения по проектному финансированию составляет 2 месяца. Если мы научимся работать по Cash Flow, то практически за неделю девелопер может узнать информацию о сумме, ставке и сроке предоставляемого ему кредита. Так, к апрелю 2022 года мы планируем сократить сроки выдачи проектного финансирования в 8 раз", - сказал Бессонов.

Согласно презентации банка, система Cash Flow будет выполнять работу кредитного комитета по расчету темпов и цен продаж, осуществлять подбор проектов-аналогов и сравнивать стоимость таких проектов, а также анализировать единую базу строящегося жилья.

Основная цель системы будет заключаться в исключении человеческого фактора при принятии решения, а также сокращении количества участников структурирования сделки. Также Cash Flow будет включать в себя единое окно и онлайн взаимодействие девелопера и банка, что позволит принимать автоматическое решение по выдаче или отказе в кредитовании.

"Сейчас мы смотрим, как работает программа, и уже можно сказать, что она работает лучше, чем живой "кредитчик". Пока мы их не убираем, но к декабрю я ставлю цель, что как минимум по половине проектов, которые подают заявки на финансирование, мы сможем автоматически принимать решения", - добавил Бессонов.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - так называемое проектное финансирование.

# 17.08.2021 РИА Новости. Сбербанк планирует увеличить портфель кредитования жилья на 15%

[Сбербанк](http://ria.ru/organization_Sberbank_Rossii/) планирует увеличить портфель кредитования строительства жилой недвижимости на 15%, сообщил журналистам вице-президент банка [Сергей Бессонов](http://ria.ru/person_Sergejj_Bessonov/).

По его словам, на сегодняшний день доля Сбербанка на рынке проектного финансирования жилья по площади кредитуемых объектов составляет 56%, что равно примерно 38 миллионам квадратных метров строящегося жилья с применением эскроу-счетов в 75 регионах страны.

"На начало августа наш портфель финансирования строительства жилья составляет 1,28 триллиона рублей. Только за июль прирост составил 85 миллиардов, что является хорошим показателем. Рассчитываем, что к концу года общая сумма портфеля достигнет 1,5 триллиона рублей", - сказал Бессонов.

Он также добавил, что финансирование строительства жилой и коммерческой недвижимости на сегодняшний день составляет 20% всего кредитного портфеля юридических лиц – клиентов банка.

"Мы видим, что жилая недвижимость становится важнейшим драйвером роста экономики. Это говорит о том, что переход застройщиков на новый механизм финансирования прошёл успешно", - добавил Бессонов.

Согласно справке пресс-службы банка, в первом полугодии 2021 года в Сбербанк поступило на треть больше заявок на финансирование строительства жилья, чем за аналогичный период прошлого года, а количество одобренных заявок за этот же период выросло почти на 60%.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты - так называемое проектное финансирование.

# 18.08.2021 ЕРЗ. Доля Сбербанка на рынке проектного финансирования РФ — 56%

Эти и другие свежие данные, свидетельствующие о масштабном участии крупнейшего российского банка с госучастием в жилищном строительстве, содержатся в Единой информационной системе жилищного строительства ([ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)), сообщили в пресс-службе кредитной организации.

Согласно обнародованной информации, по итогам первой половины текущего года:

* в Сбер поступило 950 заявок на финансирование строительства жилья — на треть с лишним больше, чем в первой половине 2020 года;
* количество одобренных заявок — 650 (+60%);
* портфель финансирования строительства жилой недвижимости Сбера превысил 1,2 трлн руб. (последние два года он ежегодно удваивается);
* доля банка на рынке проектного финансирования жилья по площади кредитуемых объектов — 56%;
* банк финансирует строительство около 38 млн кв. м жилья с применением эскроу в 75 из 85 субъектах РФ;
* средний чек кредитной сделки в Москве за год увеличился почти на 1,5 млрд руб. — до около 6 млрд руб.; в Санкт-Петербурге и остальных регионах за год не претерпел существенных изменений и сегодня составляет около 2 млрд и 0,6 млрд руб. соответственно.

 По словам вице-президента Сбербанка, директора дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сергея Бессонова (на фото), жилая недвижимость становится важнейшим драйвером роста экономики, что свидетельствует об успешном переходе отрасли на схему со счетами эскроу.

«Отрасль находится на подъеме, строительство первичного жилья активно продолжается, а это означает, что население получает возможность жить в современном и качественном жилье», — [подчеркнул](https://press.sber.ru/publications/sber-finansiruet-stroitelstvo-38-mln-kvadratnykh-metrov-zhilia-v-rossii) Бессонов.

# 18.08.2021 ЕРЗ. ЦБ опубликовал новый перечень банков, имеющих право работать с застройщиками по счетам эскроу

Банк России обновил [перечень](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/) кредитных организаций, уполномоченных для открытия эскроу счетов. В новом перечне — одна потеря и одна замена.

Из действующего перечня ЦБ исключил ПАО «Запсибкомбанк», который не только был в перечне регулятора, но реализуемая им бизнес-модель предполагала открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

Таким образом, теперь общее количество банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 [№697](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71878412/), составляет 91 кредитную организацию.

Как и ранее, только у 41 банка реализуемая бизнес-модель предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. Вместо выбывшего ПАО «Запсибкомбанк», регулятор добавил ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».

На 01.08.2021 данный перечень выглядит следующим образом:

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

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно [актуализируется](https://erzrf.ru/news/perechen-bankov-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-zastroyshchikami-po-eskrou-schetam-umenshilsya-na-odnu-pozitsiyu-spisok?search=%D0%A3%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA).

С последней версией перечня уполномоченных банков можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/publikacii/spisok-bankov-kotoryye-mogut-byt-dopushcheny-k-bankovskomu-soprovozhdeniyu-zastroyshchikov-zhilya).

# 18.08.2021 ЕРЗ. Эксперты: продление госпрограммы «Семейная ипотека» — серьезный стимул для развития строительной отрасли и демографии

Это решение, по словам вице-премьера **Марата Хуснуллина**, обеспечит в России дополнительную выдачу в 2023 году около 90 тыс. ипотечных кредитов.

 Всего же в период с февраля 2018 года по настоящее время в рамках госпрограммы [«Семейная ипотека»](https://www.gosuslugi.ru/situation/birth/child_payments_and_benefits/family_mortgage) выдано порядка 175 тыс. ипотечных кредитов, [уточнил](https://www.instagram.com/p/CSrgWPWjWB5/) замглавы-правительства на своей странице в Instagramm.

 Существуют предпосылки, что именно «Семейная ипотека» по ставке до 6% станет в ближайшие годы базовым льготным ипотечным продуктом, спрос на такие кредиты будет расти, прогнозирует генеральный директор [РАСК](https://rask.ru/), эксперт тематической площадки «Жилье и городская среда» ОНФ **Николай Алексеенко**.

«Исходя из заявленного лимита средств на выдачу кредитов — 1,7 трлн руб. — можно говорить о том, что за 2,5 года программой смогут воспользоваться порядка 450 тыс. семей, это 180 тыс. кредитов в год», — [подсчитал](https://tass.ru/nedvizhimost/12154275) он, давая комментарий ТАСС.

 Эксперт площадки ОНФ «Жилье и городская среда», директор по развитию АНО «Моя ипотека» **Павел Склянчук** отметил, что продление госпрограммы окажется весьма полезным семьям, в которых сейчас родились дети.

«Таким образом, мама может выйти из декрета через полтора-два года, в семье появятся две зарплаты, и она сможет оформить ипотеку», — порадовался за нынешних и будущих рожениц Склянчук.

Кроме того, принятое решение позволит синхронизировать спрос и предложение, что позволит нивелировать перегрев рынка или падение спроса, полагает эксперт ОНФ.

 Продление программы, ориентированной на улучшение демографической ситуации в стране, поддержал и первый зампред комитета Совета Федерации по социальной политике **Валерий Рязанский**.

«Все-таки инфляция пошла чуть-чуть вверх, и ипотека — это тот единственный способ молодым семьям получить возможность приобрести свое жилье», — [заявил](https://russian.rt.com/russia/news/896781-sovfed-ipoteka-premer-ministr) сенатор в беседе с [RT](https://russian.rt.com/).

Он также обратил внимание на то, что создание более льготных условий для приобретения жилья вдвойне выгодно государству: в стране стимулируется не только рождаемость, но и развитие строительной отрасли.

С такой точкой зрения солидарен доцент РЭУ им. Г.В. Плеханова **Денис Домащенко**. Комментируя ситуацию «Известиям», он выразил уверенность, что дифференциал ставок по обычной ипотеке и ипотеке с господдержкой будет стимулировать спрос — особенно в тех семьях, где есть накопления на первый взнос.

«В то же время более длинные сроки по программе вносят больше ясности по бизнес-планам девелоперов», — [отметил](https://iz.ru/1208461/2021-08-17/ekspert-nazval-tceli-prodleniia-lgotnoi-semeinoi-ipoteki) Домащенко.

 По мнению члена правления Банка ВТБ Святослава Островского, дополнительными драйверами эффективности госпрограммы «Семейная ипотека» могут стать инициативы банков и застройщиков, направленные на повышение доступности жилья и ипотеки для молодых семей с детьми.

«Мы всегда выступали за создание ипотечных продуктов, в том числе с акцентом на адресной помощи отдельным категориям населения», — [пояснил](https://www.vtb.ru/o-banke/press-centr/novosti-i-press-relizy/2021/08/2021-08-17-kommentariy-vtb-o-reshenii-prodlit-lgotnuyu-ipoteku-do-kontsa-2023-goda/) представитель одного из лидеров российского рынка ипотечного кредитования.



По словам Островского, после [обновления](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9) программы в июле 2021 года и распространения ее условий на семьи с одним ребенком в банке по это программе произошел двукратный рост темпов выдач, а их объем с января по июль составил 26,6 млрд руб.

«Всего до конца года ВТБ планирует выдать в рамках ипотеки 1,2 трлн руб. из которых более 81 млрд руб. придутся на выдачи в рамках программы для семей с детьми», — уточнил Островский.

А вот по мнению главного эксперта компании [«Русипотека»](http://rusipoteka.ru/) **Сергея Гордейко**, продление льготной семейной ипотеки существенно не повысит спрос на жилье и не приведет к увеличению строительства, поскольку данная госпрограмма ориентирована на достаточно узкую целевую аудиторию.

«Не может программа емкостью 100—120 тыс. кредитов в год оказать значимое влияние на ипотечный рынок с годовым объемом, стремящимся к 2 млн кредитов», — [пояснил](https://realty.ria.ru/20210817/ipoteka-1746092936.html) Гордейко свою точку зрения РИА Недвижимость.

Кроме того, подчеркнул он, не все эти кредиты идут на покупку новостроек, поэтому помощь для строительного рынка и потенциала вывода новых проектов здесь столь существенна, как может показаться на первый взгляд.

 **СПРАВКА**

*Госпрограмма «Семейная ипотека» предполагает субсидирование ставки (возмещение банкам-кредиторам выпадающих доходов) до 6% для семей с детьми, рожденными в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года.*

*Программа была*[*инициирована*](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-predlozhil-subsidirovat-ipoteku-do-6dlya-semey-u-kotorykh-roditsya-vtoroy-i-tretiy-rebenok)*Президентом России***Владимиром Путиным***в ноябре 2017 года и впоследствии оформлена*[*законодательно*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201907030027?index=0&rangeSize=1)*.*

*В апреле 2021 года после выхода Постановления Правительства РФ*[*№587*](http://static.government.ru/media/files/JTiWHXRYe5PWHazWr1Retc1YprfuA0Bf.pdf)*условия данной программы, действовавшие до этого в отношении квартир в новостройках,*[*распространились*](https://erzrf.ru/news/semeynaya-ipoteka-teper-i-dlya-izhs?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%B0%D1%8F)*также и на объекты ИЖС — частные дома и участки.*

*А в начале июня, выступая на пленарном заседании Петербургского экономического форума (*[*ПМЭФ-2021*](https://forumspb.com/?lang=ru)*) Владимир Путин*[*выступил*](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-ipoteku-stimuliruyem-stroitelstvo-prodolzhayem-delat-investitsionno-privlekatelnym?search=%D0%BF%D1%83%D1%82%D0%B8%D0%BD)*с инициативой распространить действие госпрограммы «Семейная ипотека», на семьи с одним ребенком (родившимся в вышеуказанный период).*

*Это условие в рамках «Семейной ипотеки», согласно Постановлению Правительства РФ*[*№1060*](http://static.government.ru/media/files/X1qyRAp9Gu2MGmpfl8XaGJibH9BvjZF1.pdf)*, начало действовать со 2 июля 2021года.*

*17 августа 2021 года премьер-министр* **Михаил Мишустин** [*заявил*](https://erzrf.ru/news/gosprogramma-semeynoy-ipoteki-prodlevayetsya-do-kontsa-2023-goda-a-limit-sredstv-na-vydachu-kreditov-v-yeye-ramkakh-uvelichivayetsya-do-17-trln-rub?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9) *на заседании Правительства, что госпрограмма «Семейная ипотека» продлевается до конца 2023 года, а лимит средств на выдачу кредитов в ее рамках увеличивается до 1,7 трлн руб.*

# 18.08.2021 СГ. В России запустили ипотечную программу для научных работников

ДОМ.РФ разработал и запустил ипотечную программу для работников научных организаций, а также организаций высшего образования в наукоградах. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе кредитного учреждения.

Для участников программы доступны сниженные на 0,7% ставки по основным ипотечным продуктам.

«В целях поддержки работников научных организаций создан специальный ипотечный продукт, который ориентирован на жителей 13 наукоградов, то есть более чем на 1,1 млн человек в общей сложности. Мы надеемся, что наши наработки в этом направлении станут основой для федеральной ипотечной программы для ученых», - отметил управляющий директор ДОМ.РФ Алексей Ниденс.

Новые условия касаются [ипотеки](https://www.stroygaz.ru/news/item/opros-sg-rossiyane-gotovy-vzyat-ipoteku-pri-minimalnoy-zarplate-v-100-tys-rubley/) на строящееся жилье, которая выдаётся по ставке от 6,6%, программы на готовое жилье от 8%, рефинансирования от 6,7%, ипотеки на готовый дом от 10,1% и кредитов на ИЖС от 7,9%.

По словам председателя комитета СФ по науке, образованию и культуре Лилии Гумеровой, разработка программы льготной ипотеки для российских ученых была одной из важнейших рекомендаций, направленных комитетом в адрес правительства по итогам майских парламентских слушаний.

«Обсудив причины самых острых проблем в этой области с руководством Российской академии наук и корпусом профессоров РАН, мы предложили развивать ипотечный механизм как часть комплексной системы социальной поддержки российских ученых и членов их семей», – рассказала она.

Помимо ипотеки, эта система мер подразумевает также расширение программы по предоставлению государственных жилищных сертификатов молодым ученым на молодых преподавателей вузов, совершенствование механизмов обеспечения кадров служебным жильем и многие другие направления.

# 18.08.2021 АНСБ. В «Сбере» назвали приоритетом перевод ИЖС на эскроу

Введение эскроу-счетов для объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) нужно закрепить на законодательном уровне — это позволит увеличить строительство частных домов и ввод жилья в целом. Такую точку зрения на пресс-конференции озвучил вице-президент Сбербанка, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сергей Бессонов.

По его мнению, на эскроу в ИЖС нужно перейти уже в этом году, в крайнем случае — в первом квартале 2022 года. Чтобы выйти на промышленные рельсы в ИЖС, нужно распространить эскроу на законодательном уровне, добавил Сергей Бессонов. Для развития строительства частных домов необходимо привлечение крупных девелоперов, и некоторые московские застройщики уже заявили о таких планах. «Если мы хотим выйти на серьезные показатели ввода — хотя бы на 100 млн кв. м, — надо развивать ИЖС в ускоренном темпе», — заключил директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы».

Сейчас в Сбербанке действует пилотная программа, позволяющая применять эскроу-счета при строительстве объектов ИЖС. Три проекта уже строятся — в Казани, Липецкой и Ростовской областях, в планах банка запустить еще столько же.

С 1 июля 2019 года российские застройщики не могут напрямую привлекать деньги дольщиков. Средства хранятся на счетах эскроу, а строительство ведется за счет банковских кредитов — проектного финансирования. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию. Новая схема финансирования минимизирует риски недостроя и решает проблему обманутых дольщиков.

Подобную схему хотят распространить на ИЖС — готовится соответствуюший документ. По словам замглавы «Дом.РФ» Артема Федорко, законопроект, распространяющий механизм счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в рамках комплексной застройки, планируется вынести на публичное обсуждение во второй половине 2021 года. Источник: РБК Недвижимость

# 19.08.2021 ЕРЗ. Долгострои без обманутых дольщиков исключат из реестра проблемных объектов

Речь идет о примерно 200 домах, уточнили в пресс-службе Фонда защиты дольщиков.

Согласно статистике Фонда, сегодня в Единый реестр проблемных объектов ([ЕРПО](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2)) включено 2,9 тыс. домов. Из них по 341 объекту отсутствуют требования граждан, но, несмотря на это, до последнего времени они не могли быть исключены из ЕРПО по формальным основаниям.

До недавнего времени такими основаниями являлись ввод объекта в эксплуатацию и передача Фонду прав застройщика на земельный участок после решения Наблюдательного совета о выплате возмещения гражданам.

Между тем [273-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388893/), вступивший в силу с 1 июля 2021 года, предоставляет дополнительные критерии для исключения домов из ЕРПО:

* погашение субъектом всех требований дольщиков;
* отсутствие по объектам пострадавших граждан и конкурсного производства в отношении застройщика;
* выплата всем участникам долевого строительства страхового возмещения.

 «По предварительным расчетам, под эти критерии подходят порядка 200 объектов из 341», — [пояснил](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/98057/) генеральный директор Фонда защиты дольщиков **Константин Тимофеев** (на фото).

По его словам, до сентября 2021 года ожидается выход приказа Минстроя, который утвердит перечень документов, необходимых для принятия решения об исключении таких проблемных объектов из ЕРПО.

После этого контролирующим органам субъектов РФ необходимо будет направить в Единую информационную систему жилищного строительства ([ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)) сведения об объектах, удовлетворяющих новым критериям. И на основе этих данных Фонд сможет исключить эти объекты из ЕРПО.

«Таким образом, в реестре останутся только те проблемные объекты, по которым граждане нуждаются в помощи», — подчеркнул Тимофеев.

Чиновник также обратил внимание на то, что исключенные из ЕРПО объекты в дальнейшем могут быть переданы новым застройщикам. И те смогут завершить строительство уже только по новой схеме — с размещением денежных средств дольщиков на счетах [эскроу](https://erzrf.ru/news/tsb-opublikoval-novyy-perechen-bankov-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-zastroyshchikami-po-schetam-eskrou?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83).

# 19.08.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ снизил минимальную ставку по «Семейной ипотеке» с 5% до 4,4%

Об этом в ходе Ипотечного [онлайн-марафона](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/fingramotnost/ipoteka/), организованного ДОМ.РФ и Минфином РФ, заявил директор Ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ Игорь Ларин.

 Как уточнили в пресс-службе кредитной организации, теперь оформить ипотечный кредит по ставке 4,4% годовых в рамках продукта [«Семейная ипотека»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) можно при покупке квартиры в домах, которые строятся на средства проектного финансирования от Банка ДОМ.РФ, а также при подтверждении дохода и занятости выпиской из ПФР или для зарплатных клиентов.

В настоящий момент получить такой льготный кредит для приобретения жилья, возводимого 107 застройщиками (клиентами Банка ДОМ.РФ) могут семьи с детьми в 40 из 85 субъектов РФ.

 Льготная ставка (от 4,4% — для квартир, от 4,6% — для частных домов) фиксируется на весь срок ипотеки — до 30 лет. Максимальная сумма кредита составляет 12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 млн руб. — для других субъектов РФ. Первоначальный взнос — от 15%.

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

 Напомним, что Банк ДОМ.РФ предлагает свой одноименный продукт в рамках [госпрограммы](https://www.gosuslugi.ru/situation/birth/child_payments_and_benefits/family_mortgage) «Семейная ипотека», запущенной по поручению Президента РФ с 1 января 2018 года и предполагающей субсидирование ставок ИЖК за счет государства до 6%.

Со 2 июля 2021 года действие госпрограммы стало [распространяться](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) на семьи не только с двумя, но и с одним ребенком, рожденным в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года.

Кроме того, на днях решением Правительства по поручению Президента РФ срок действия «Семейной ипотеки» был [продлен](https://erzrf.ru/news/gosprogramma-semeynoy-ipoteki-prodlevayetsya-do-kontsa-2023-goda-a-limit-sredstv-na-vydachu-kreditov-v-yeye-ramkakh-uvelichivayetsya-do-17-trln-rub?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D0%BD) с марта до конца 2023 года.

По словам директора Ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ Игоря Ларина (на фото), к настоящему времени время льготные кредиты в рамках банковского продукта «Семейная ипотека» получили 13,1 тыс. заемщиков на сумму в более 36 млрд руб.

Ларин также отметил, что Банк ДОМ.РФ входит в ТОП-3 российских банков по объемам выдач этого вида льготной ипотеки.

«После того, как условия программы изменились, и оформить жилищный кредит получили возможность семьи с первенцем, мы увидели существенный рост числа заявок», — [сообщил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-snizil-stavki-po-semeynoy-ipoteke-do-4-4/) руководитель профильного подразделения Банка ДОМ.РФ.

Он подчеркнул, что стремление «совершенствовать свои ипотечные продукты» привело к тому, что руководство банка нашло способ за счет синергии с застройщиками дополнительно снизить ставки по "Семейной ипотеке"».

# 20.08.2021 За-Строй.РФ. Девелоперов – на нары?!

Фонд дольщиков стал истцом ещё по двум уголовным делам в отношении недобросовестных застройщиков на общую сумму более 300 миллионов рублей

Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства признан гражданским истцом в рамках двух уголовных дел в отношении руководства недобросовестных застройщиков ООО «Доступное жильё Новосибирск» (ООО «ДЖН») и ООО «Промжилстрой». Это позволит Фонду претендовать на возмещение затрат, связанных с восстановлением прав граждан. Исковые требования по уголовным делам заявлены в размере 282,4 миллиона и 47 миллионов рублей соответственно.

ООО «ДЖН» привлекало средства граждан на строительство многоквартирных домов в Ленинском районе Новосибирска (ЖК «Новомарусино»). Наблюдательным советом Фонда принято решение о выплате компенсаций дольщикам, вложивших средства в строительство домов № 1 и № 5 (граждане уже получают денежные средства).

ООО «Промжилстрой» в 2015-2016 года привлекало денежные средства граждан для строительства жилого дома на улице Бурова в Орле. Наблюдательным советом Фонда принято решение о завершении строительства проблемного объекта.

Ранее Фонд был также признан гражданским истцом по двум уголовным делам, возбужденным в отношении неустановленных лиц из числа сотрудников подмосковного ЗАО «ТЕКС» (город Подольск) и в отношении орловского ООО «Регионстрой».

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 13.08.2021 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Кассационный суд согласился с выводами судов нижестоящих инстанций об обстоятельствах, при которых СРО не несет ответственность в порядке ст. 60.1 ГрК РФ

АО «Дирекция ЮЗР» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Ассоциации «Архитектурное наследие» о взыскании средств компенсационного фонда ОДО в размере 9 570 790,07 рублей в порядке ст. 60.1 ГрК РФ в связи с неисполнением ООО «РСУ-20» обязательств по договору строительного подряда (возврат необработанного аванса).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.02.2021 по делу № А40-147609/2020, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2021, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды первой и апелляционной инстанций установили следующие обстоятельства:

1) в едином реестре членов СРО отсутствуют сведения об участии ООО «РСУ-20» в формировании компенсационного фонда ОДО, и, как следствие, Ассоциация «Архитектурное наследие» не отвечает по обязательствам ООО «РСУ-20», возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения им обязательств по договору подряда;

2) на момент заключения договора подряда уполномоченным органом Ассоциации «Архитектурное наследие» было принято решение о приостановлении права ООО «РСУ-20» выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства;

3) АО «Дирекция ЮЗР» заключило с членом Ассоциации «Архитектурное наследие» - ООО «РСУ-20» договор строительного подряда на сумму свыше заявленного подрядчиком уровня его ответственности по компенсационному фонду ВВ;

4) заявленные исковые требования по возврату неотработанного аванса, возникшие из неосновательного обогащения, не могут быть удовлетворены, поскольку положениями статьи 601 ГрК РФ императивно закреплено, что СРО несет субсидиарную ответственность денежными средства компенсационного фонда ОДО исключительно по обязательствам ее членов, возникшим из неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств.

Арбитражный суд Московского округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций и Постановлением от 12.08.2021 (резолютивная часть) по делу № А40-147609/2020 оставил в силе судебные акты нижестоящий инстанций.

При рассмотрении указанного дела Арбитражным судом города Москвы НОСТРОЙ был привлечен в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

# 16.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Что может означать для СРО возобновление «дружбы» Ростехнадзора и НОСТРОЙ?

После длительного перерыва Национальное объединение строителей может возобновить политику исключения СРО из Единого реестра. В том числе и на основании проблем саморегулируемых организаций в части «исторического максимума» компенсационных фонда. По мнению нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга, такого рода шаги могут последовать в виду возобновления активного сотрудничества НОСТРОЙ и Ростехнадзора. Предоставляем слово внештатному автору.

Не является большим секретом, что уже более года отношения между Национальным объединением и надзорным ведомством оставляли желать лучшего. Практически все попытки РТН инициировать исключение Союзов и Ассоциаций из Единого реестра успешно торпедировались на уровне Совета НОСТРОЙ. И, напротив, Ростехнадзор систематически заворачивал документы на регистрацию младо-СРО, которые ранее были рассмотрены и полностью одобрены в Нацобъединении.

В частности, можно вспомнить кейс Ассоциации строителей Мурманской области, которая успешно прошла ностроевский фильтр, но была принципиально забракована РТН. И смогла получить статус СРО только в судебном порядке.

Однако, есть основания предполагать, что обе высокие стороны решили зарыть топор войны. Так, 4 августа сего года Совет НОСТРОЙ среди прочих вопросов рассмотрел и обращение Ростехнадзора о подготовке заключения о возможности исключения сведений о московской Ассоциации дорожно-строительных компаний «Капитальный ремонт и благоустройство» (АДСК СРО «КРБ», СРО-С-079-25112009) из Государственного реестра саморегулируемых организаций.

И если ранее НОСТРОЙ принципиально отклонял все аналогичные обращения своих государственных соратников, то на этот раз реакция была прямо противоположной. Как доложила директор департамента реестра НОСТРОЙ Галина Бендрышева в ходе повторного мониторинга подтвердилось обнаруженное в ходе проверки надзорным органом нарушение – нехватка членов СРО. Вместо установленного ГрК РФ минимума в 100 членов по состоянию на 27 июля 2021 количество действующих членов АДСК СРО «КРБ» составляло 78 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. В установленные сроки СРО не смогла устранить нарушение. В итоге Совет НОСТРОЙ единогласно утвердил заключение о возможности исключения сведений о АДСК СРО «КРБ» из Госреестра.

Возможно, конечно, что один случай ещё не позволяет делать далеко идущие выводы тем более, что факт снижения количества членов ниже установленного законом максимума – действительно серьёзное нарушение, которое даже НОСТРОЙ было бы трудновато игнорировать. Окончательные выводы о том, изменилась или нет позиция Национального объединения в вопросе об исключении СРО, можно будет сделать по итогам предстоящего заседания Совета.

На нём будет рассмотрено новое аналогичное обращение РТН, на этот раз в отношении Ассоциации «Профессиональный Строительный Союз» (АСРО «ПСС», СРО-С-224-03062010) из Смоленской области. Важно, что на сей раз речь идёт не о численности членов, а о куда более острой теме для саморегулируемого сообщества, как «исторические максимумы» компенсационных фондов.

Проверка данной СРО проводилась в июле 2019 года в рамках поручения вице-премьера Дмитрия Козака № ДК-П9-6031 от 13 сентября 2017 года. Тогда в деятельности Ассоциации было выявлено множество нарушений, в том числе неразмещение средств компенсационных фондов с учётом исключённых членов. СРО смогла предъявить только 89,4 миллиона рублей, в то время как надзорный орган хотел бы увидеть 159,2 миллиона. Остальное застряло в обанкротившемся ОАО «Смоленский банк».

Однако невзирая на настойчивые попытки РТН исключить Ассоциацию, Совет НОСТРОЙ дал отрицательный ответ на запрос надзорного ведомства. Заседание Совета Нацобъединения в октябре 2019 года постановило прежде уточнить информацию о деятельности СРО и состоянии её счетов.

Теперь Ростехнадзор вновь решил попытать счастья и попросил НОСТРОЙ помочь с исключением АСРО «ПСС» из Единого реестра. Между прочим, указывая, что сумма требований СРО в реестре требований кредиторов ОАО «Смоленский банк» по состоянию на 22 апреля 2021 года сократилась с 71-го миллиона до 60,7 тысячи рублей. Что может свидетельствовать о сомнительных манипуляциях со средствами строителей.

Что думает по этому поводу НОСТРОЙ, мы узнаем на следующем заседании Совета Нацобъединения. Положительное заключение с высокой степенью вероятности будет сигналом к тому, что дружба НОСТРОЙ и РТН возобновляется

А вместе с ней возобновятся и не слишком прозрачные процессы по перерегистрации СРО под новыми именами. На сегодня правовой вопрос с «историческими максимумами» так и остаётся неурегулированным. Десятки СРО и тысячи строительных организаций продолжают оставаться в подвешенном состоянии, при том, что законодательная власть под всяческими предлогами отказывается рассматривать любые инициативы об «амнистии компфондов», от каких бы лиц и структур они не исходили.

# 17.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Комитет НОПРИЗ по саморегулированию одобрил методическое пособие для семинаров «Эксперт СРО»

Как сообщают наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков, на прошлой неделе, а именно 13 августа под председательством Николая Капинуса в режиме видеоконференцсвязи состоялось заседание комитета НОПРИЗ по саморегулированию.

Заместитель руководителя Аппарата Виталий Ерёмин представил разработанное НОПРИЗ методическое пособие для слушателей обучающих семинаров «Эксперт в области саморегулирования в градостроительной деятельности в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования», которые Национальное объединение изыскателей и проектировщиков проводит с 2020 года для профессионального сообщества во всех федеральных округах России.

«Пособие содержит информацию по темам семинара, презентационные материалы, ссылки на судебную практику, а также разъяснения органов государственной власти», — пояснил господин Ерёмин, и добавил, что первый обучающий семинар 2021 года состоится 17-18 августа в Ярославле для членов СРО Центрального федерального округа. Члены комитета одобрили данное методическое пособие.

В завершение заседания в состав комитета был принят советник председателя правления Ассоциации проектных организаций «Стройспецпроект» Вадим Дегтярёв и исключена представитель Ассоциации «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП» Марина Шурлаева в связи со сменой места работы. Николай Капинус выразил благодарность госпоже Шурлаевой за активное участие в работе комитета.

# 17.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Закон не указывает точных сроков для устранения замечаний. Так считают Минстрой, Минюст и МЭР, хотя и дали разные ответы

В практике саморегуляторов нередки случаи, когда один и тот же вопрос оказывается на стыке компетенций нескольких ведомств. Как правило, мнение официальных структур по спорным моментам в законодательстве сходятся, но бывают и исключения. Представители одной из СРО задали следующий вопрос федеральным Минстрою, Минюсту и Минэкономики: в течение какого срока контролирующий орган обязан принять решение о проверке исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания или указанный срок не предусмотрен действующим законодательством? И получили три разных ответа! Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Как было указано в запросе, согласно подпункта 1 части 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», основанием для проведения внеплановой проверки является истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами. Однако сами сроки в законодательстве однозначно не указаны. И вот что по этому поводу отвечают эксперты всех вышеперечисленных ведомств.

Минстрой России в своём письме от 19 июля 2021 года № 17036-ОГ/02 указывает, что срок принятия решения о проведении внеплановой проверки по указанному основанию Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» не определён и, в соответствии с требованиями части 1 статьи 86 № 248-ФЗ, назначается контрольным (надзорным) органом.

Дополнительно ведомство обращает внимание, что в силу части 4 статьи 98 Федерального закона № 248-ФЗ и части 1 статьи 26.3 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), в отношении видов регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля до дня вступления в силу положений о видах такого контроля, принятых во исполнение Федерального закона № 248-ФЗ, но не позднее 1 января 2022 года применяется Федеральный закон № 294-ФЗ и принятые в соответствии с ним нормативные правовые акты. До 31 декабря 2024 года включительно положения Федерального закона № 294-ФЗ применяются при организации и осуществлении следующих видов государственного контроля (надзора), указанных в пункте 1 части 1 статьи 26.3 Федерального закона № 294-ФЗ, а также при применении уведомительного порядка начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности.

Минюст России в письме от 23 июля 2021 года № 13-86021/21 пишет, что срок, в течение которого орган государственного контроля обязан принять решение о проверке исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания, не предусмотрен Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Словом, закон указан другой, но срок тоже не определён.

При этом, добавляют эксперты министерства, в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 2 Федерального закона № 294-ФЗ сроки и последовательность административных процедур при осуществлении государственного контроля (надзора) устанавливаются административным регламентом осуществления вида государственного контроля (надзора).

Наконец, Минэкономразвития России в ответе от 8 июля 2021 года № ОГ-Д24-5654 также ссылается на 248-ФЗ и 294-ФЗ. Ведомство полагает, что в части проверки исполнения ранее выданного предписания Федеральный закон № 294-ФЗ и Федерального закона № 248-ФЗ устанавливают в целом идентичное регулирование.

Так, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 90 и частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ в предписании об устранении выявленных нарушений указываются разумные сроки их устранения и (или) проведения мероприятий по предотвращению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. По истечении срока исполнения контролируемым лицом предписания контрольный (надзорный) орган оценивает его исполнение в том числе путём проведения одного из контрольных (надзорных) мероприятий.

Однако какой именно срок считать «разумным» ведомство прямо указать не может. Равно как и не даёт ссылок на документы, которые могли бы таковой срок регламентировать. Таким образом, все три источника солидарны в одном – единого прописанного в законе срока на устранения замечаний надзорного органа просто не существует! Очевидно, что в отсутствие таковой нормы, проверяющим и проверяемым остаётся только руководствоваться правовым принципом исполнимости требования. А при нарушении данного принципа, разрешать спор в судебном порядке.

# 19.08.2021 ЗаНоСтрой.РФ. Директору СРО – на заметку! Как правильно использовать Схему электронных документов при формировании локальных сметных расчётов

Вчера, 18 августа вступила в силу Схема электронных документов, подлежащих использованию при формировании локальных сметных расчетов (XML-схема). Наш добровольный эксперт из Нижнего Новгорода ознакомился с пояснениями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ к порядку её применения.

Пунктом 2 Требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённых приказом Минстроя России от 12 мая 2017 года № 783/пр, установлено, что для получения соответствующих услуг электронные документы представляются в виде файлов в формате xml согласно схемам, размещенным на сайте Минстроя России в сети Интернет, за исключением случаев, установленных пунктом 3 Требований.

Схема электронных документов, подлежащих использованию при формировании локальных сметных расчётов (далее – XML-схема), сформированная с учётом требований Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории Российской Федерации была опубликована на сайте Минстроя России 18 мая 2021 года. XML-схемы, размещённые на сайте министерства, вводятся в действие по истечении трёх месяцев со дня их размещения.

Учитывая изложенное, в отношении проектной документации, договор на разработку которой заключён до 18 августа 2021 года со сроком исполнения после указанной даты, допускается направление сметной документации для проведения государственной экспертизы проектной документации и проверки достоверности определения сметной стоимости в виде электронных документов без использования размещённой на сайте Минстроя России XML-схемы.

Сметная документация по договорам, указанным выше, может быть направлена на государственную экспертизу и проверку достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в форматах doc, docx, odt, pdf, xls, xlsx, ods.

При этом следует иметь в виду, что направление сметной документации для повторной государственной экспертизы может осуществляться в формате, в котором документы были направлены на экспертизу первоначально.

# РАЗНОЕ

# 15.08.2021 РИА Новости. HeadHunter рассказал, у кого в стройотрасли больше всего растут зарплаты

Наибольший рост зарплат в предложениях о работе в сфере строительства зафиксирован летом у архитекторов, проектировщиков и прорабов, рассказали РИА Недвижимость в пресс-службе рекрутингового онлайн-ресурса [HeadHunter](http://ria.ru/organization_HeadHunter/).

Специалисты сервиса сравнили уровни предлагаемых строителям зарплат летом и весной этого года. Согласно исследованию, наибольший прирост медианы предлагаемой оплаты труда отмечается у проектировщиков и архитекторов (+11%, с 63 до 70 тысяч рублей). У прорабов медиана увеличилась на 7% (с 75 до 80 тысяч рублей). Количество этих вакансий за аналогичный период выросло на 11% и 19% соответственно.

"Зарплатные предложения в строительстве существенно выше среднерыночных (49 тысяч рублей): от 60 до 105 тысяч рублей. При этом в 32% опубликованных вакансий предложена зарплата от 200 тысяч рублей", - подытожили в HeadHunter.

# 16.08.2021 За-Строй.РФ. Где больше всего новостроек. И где меньше…

Объявлены города-лидеры по объёму ввода жилья в прошлом году. Это – Краснодар и Калининград, а в конце списка – Мурманск и Магадан

Исследование РИА Новости показало, что больше всего жилья, то есть более одного квадратного метра на человека, ввели в 12-ти городах России. Лидером по данному показателю стал Краснодар, где по итогам 2020 года на одного жителя введено 1,82 «квадрата». Эксперты отмечают, что строительный бум наблюдается в городе уже многие годы и в последние пять лет здесь построено более 10-ти миллионов квадратных метров жилья, а в 2016-2018 годах показатель ввода жилья на одного человека превышал два квадратных метра.

На втором месте по объёму ввода жилья – Калининград, где в пересчёте на одного жителя его построено 1,37 квадратного метра. По итогам 2020 года в городе введено более 675 тысяч «квадратов» жилых площадей, что стало новым рекордом с 2016 года. В условиях закрытых границ наблюдается повышенный спрос на жильё в самом западном российском регионе и его столица не исключение.

По 1,34 квадратного метра жилья на жителя ввели в Севастополе и Ханты-Мансийске. В 2020 году в Севастополе введено 642 тысячи «квадрата», но из них более 400 тысяч квадратных метров, по словам губернатора города, зарегистрированные индивидуальные жилые дома, которые были построены не в 2020 году.

Замыкает лидирующую пятерку Южно-Сахалинск, где в 2020 году ввели 1,24 квадратного метра жилья на одного жителя. По итогам прошедшего года в городе построено более 257 тысяч «квадратов» жилья и в планах городских властей наращивание темпов прироста жилого фонда. К 2024 году планируется ввести суммарно около одного миллиона квадратных метров жилья, треть из которого составит арендное и социальное жильё для переселенцев из аварийного фонда.

В среднем по России в пересчете на одного жителя в 2020 году строители ввели в эксплуатацию 0,561 квадратного метра жилья, и в 43 российских городах этот показатель превышает общероссийский уровень.

По объемам введенного жилья в абсолютном выражении в лидерах столицы: в Москве в 2020 году ввели 4,97 миллиона квадратных метров жилья, а в Санкт-Петербурге – 3,37 миллиона. Следом за ними идет Краснодар, где было построено 1,87 миллиона жилых квадратных метров, Новосибирск, чей жилой фонд увеличился на 1,32 миллиона квадратных метра, Ростов-на-Дону (+1,29 миллиона квадратных метра), Екатеринбург (+1,28 миллиона квадратных метра) и Воронеж (+1,05 миллиона квадратных метра).

Эксперты отмечают, что во всех перечисленных городах на протяжении последних пяти лет сохраняются устойчивые объёмы строительства, превышающие миллион квадратных метров введенного жилья в год.

В замыкающую рейтинг группу входят пять городов России, в которых объём введённого жилья на одного жителя не превышает 0,1 квадратного метра. Меньше всего жилья в пересчёте на жителя в 2020 году введено в Мурманске (0,02 квадратного метра), Магадане (0,04 квадратного метра), Комсомольске-на-Амуре (0,05 квадратного метра), Братске (0,06 квадратного метра) и Биробиджане (0,07 квадратного метра).

Еще в шести городах – Тольятти, Орске, Ангарске, Нижнем Тагиле, Петропавловске-Камчатском и Чите – в 2020 году введено менее 0,2 квадратного метра жилья на человека.

Меньше всего жилья в абсолютном выражении строится в городах Дальнего Востока, Севера и Сибири. Так, по итогам 2020 года в Магадане объём введённого жилья составил 4,1 тысячи квадратного метра, в Биробиджане и в Мурманске – по 5 тысяч квадратных метров. Ещё в трёх городах – Комсомольске-на-Амуре, Братске и Нарьян-Маре – объём ввода жилья не превысил 17 тысяч квадратных метров.

# 16.08.2021 АНСБ. В мире депутатов

Депутаты Государственной Думы — существа странные, с набором самых неожиданных качеств, программ и режимов функционирования.

Для того, чтобы подготовиться к возможным последствиям их разносторонней деятельности, нужно знать принципы их функционирования, а также режимы холостого хода и утилизации.

Как показывает наблюдение за Государственной Думой, существуют депутаты нескольких видов, которые нужно стараться не перепутать и изучать тщательно и последовательно.

Есть депутаты летаргические, которые умеют впадать  в  длительную спячку сразу же после исполнения государственного гимна на первом заседании Госдумы нового созыва. В таком состоянии они могут пребывать до пяти лет без вреда для организма, поскольку, не просыпаясь, могут дотягиваться до еды, зарплаты, квартиры, машины и даже менять зимнюю шубку на летнюю. У них хорошо развит инстинкт нажимания на нужную кнопку, и даже во время спячки они правильно воспринимают команды своей фракции и шевелят нужным пальцем. Это самые безобидные из депутатов, потому что продукты их личной жизнедеятельности минимальны, однако совокупный эффект от их бессознательного голосования позволяет принимать самые мерзкие в социальном, политическом и экономическом смысле законы, в том числе бюджет Российской Федерации с минимальными расходами за на медицину и максимальными — на военные игры и развлечения.

Есть депутаты полезные, которые очень быстро адаптируются в Государственной Думе, заводят полезные связи, успешно приобщаются к парламентским слушаниям и госдумовской столовой и ведут активный дневной образ жизни. Такие депутаты с удовольствием живут в новых условиях, разводят помощников, активную переписку и депутатские запросы. В конце каждого месяца они возвращаются в тот округ, где родились как депутаты, и пытаются объяснить бывшим соплеменникам, почему те должны жить также плохо, как и до избрания очередного созыва Государственной Думы. Эти депутаты с максимальным удовольствием потребляют пищу, завозимую из правительства России и администрации президента, всегда готовы получить добавку и в благодарность голосуют именно так, как хочет верховная власть и делающие вид, что они другие, ее атрофированные придатки. Эти депутаты подарили нам такие понятия как комплексное развитие территорий, реформа саморегулирования и 44-ФЗ.

Но самые опасные среди депутатов — это депутаты активные. Они испытывают инстинктивную болезненную тягу к телекамерам, диктофонам и журналистам, а чтобы привлечь медиа-сообщество готовы разбрасывать вокруг себя разнообразные, иногда дурно пахнущие приманки в виде бессмысленных законопроектов и скандальных высказываний. Если такая приманка срабатывает, депутаты на несколько дней впадают в опасное состояние узнаваемости, цитируемости и экстаза, и через какое-то время готовы повторять эту процедуру. Болезненная зависимость очень быстро превращается в губительную потребность, законопроекты становятся все более бессмысленными, а время между их извержениями — все более короткое. Именно так появляются законопроекты об ответственности проектировщиков за непостроенный проект, обязанности граждан строить себе не только жилье, но и инфраструктуру, а также бесконечные поправки в Градостроительный и иные кодексы и в закон о долевом строительстве жилья. Пятилетний период такой активности фатально сказывается на организме депутата и он, как правило, умирает как депутат в конце своего созыва. Однако запах от его приманок еще долго витает в кабинете и прилегающих коридорах.

При этом многолетние наблюдения показали существенное сокращение популяции депутатов разумных, и их уже можно отнести к исчезающему виду. Исследователи изредка находят в глухих уголках и дальних коридорах носителей прежних идей, однако их влияние на общую популяцию депутатов-госдумовцев исчезающее мало. Ближайшие выборы могут окончательно истребить этот вид, однако ситуация с законодательной деятельностью такова, что этой потери никто не заметит. /Лариса Поршнева/

# 17.08.2021 АНСБ. За год деревянные дома беспрецедентно подорожали — на 50%

Это стало следствием инфляции и роста цен на стройматериалы, считают специалисты, опрошенные РБК-Недвижимость.

По оценкам Ассоциации деревянного домостроения (АДД), стоимость строительства частных домов из деревянных стройматериалов выросла в среднем на 50% к середине 2020 года. И это притом, что в предыдущие годы такие объекты дорожали в среднем на 5—7% в год.

«Если в июле 2020 года каркасный дом под ключ для всесезонного проживания площадью 120 кв. м стоил в среднем 5,5 млн руб., то в июле 2021 года цены начинаются от 7,5 млн руб. (+37%)», — привела пример член правления АДД, управляющая компании «ДДМ -Строй» Вера Вавилова (на фото). Дома из клееного бруса, по ее словам, подорожали еще сильнее: в среднем до 11 млн руб. за 120 кв. м против 7,2 млн руб. летом прошлого года (+52%).

Глава компании Valdek (один из крупнейших в Поволжье производителей сборно-панельных деревянных домов по немецкой технологии) Дмитрий Апанасенко (на фото) отметил, что в 2020 году цены почти не менялись и были сопоставимы с показателями 2019 года, но в этом году начался стремительный рост.

«Если прошлым летом дом площадью 90—100 кв. м обходился в среднем в 3 млн руб., то сейчас — в 5 млн руб. (+66%)», — привел пример Апанасенко.

Не так сильно, как деревянные, но тоже существенно выросли за год в цене и объекты индивидуального жилищного строения (ИЖС) из газово-бетонных блоков.

«Если летом 2020 года 1 кв. м коробки такого "каменного" дома обходился в среднем в 30 тыс. руб., то этим летом — в 35–40 тыс. руб. Рост — около 15–30%», — прокомментировал ситуацию исполнительный директор российского подразделения Xella International (один из крупнейших мировых производителей автоклавного газобетона и силикатов кальция под брендами Ytong, Silka и Hebel) Андрей Башкатов (на фото).

По его словам, строительство газобетонного дома (тепловой контур без отделки и инженерии) площадью 100 кв. м в этом году обойдется в 3,5—4 млн руб. против 3 млн руб. в пролом году.

Причиной такого скачка стоимости все опрошенные эксперты назвали инфляцию и беспрецедентный рост цен на стройматериалы в текущем году.

Так, по данным Valdek, если в конце 2020 года 1 куб. м 12-метровой доски первого сорта стоил 28 тыс. руб., то к июлю этого года — уже 45—50 тыс. руб.

Стоимость клееного бруса выросла более чем вдвое: с 33—35 тыс. руб. до 65 тыс. руб. за куб, соответственно. С середины июня наблюдается непрекращающийся дефицит газобетона — следовательно, цены на него тоже растут.

Впрочем, в АДД отмечают, что ориентированно-стружечные плиты OSB, стоившие до 2,5 тыс. руб. за лист, подешевели в августе до 1,5 тыс. руб., а пиломатериалы — с 37 тыс. руб. до 28 тыс. руб. за куб. Но дальнейшего снижения уже не произойдет из-за высокой инфляции, убеждены в Ассоциации.

Однако даже с учетом дальнейшего роста цен блочные дома останутся дешевле деревянных (без учета бюджетных «каркасников»), полагают эксперты, поскольку доля стоимости газобетона в цене 1 кв. м таких домов меньше, чем доля клееного бруса в цене деревянных домов.

# 17.08.2021 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Названа доля мечтающих о собственном доме россиян

Более половины жителей России мечтают приобрести участок с домом, а каждый четвертый из опрошенных хотел бы стать обладателем квартиры в Москве. Об этом сообщает РИА Новости со ссылкой на исследование сервиса «Работа.ру».

Аналитики выяснили, что 59% россиян не прочь стать хозяевами собственной недвижимости на земле, ещё 18% респондентов подыскивают жильё в многоквартирных домах, а 15% – в жилых комплексах. Доля опрошенных, которые в ближайшие годы рассчитывают купить таунхаус, составила 8%. Всего в исследовании приняли участие 5 тысяч человек старше 18-ти лет из всех регионов страны.

«Около 71-го процента участников опроса рассказали, что хотели бы обзавестись собственной недвижимостью в ближайшие пару лет. Приобретение жилья в черте города планируют 56 процентов респондентов, 44 процента отметили, что желают найти жильё за городом.

Почти четверть опрошенных хотели бы купить квартиру в Москве, 12 процентов выбирают Санкт-Петербург, по пять процентов участников склоняются к поиску новой недвижимости в Краснодаре и в Сочи, по три процента – в Екатеринбурге и Нижнем Новгороде», – добавили аналитики.

Ещё 2% респондентов желают купить недвижимость в Казани, Ростове-на-Дону и Крыму. Жильё за границей рассматривают для себя 5% респондентов.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 16.08.2021 АНСБ. ПП-1315 допускает возможность компенсации роста цен, но не обязывает!

9 августа премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление правительства РФ №1315, которое прописывает возможность компенсации роста цен на стройматериалы при исполнении государственных контрактов. Постановление вступает в силу по истечении 7 дней после дня официального опубликования (с 20.08.2021).

Союз инженеров-сметчиков во главе с президентом Павлом Горячкиным составили краткую «шпаргалку» по постановлению Правительства РФ от 09.08.2021 N 1315 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Постановление Правительства РФ от 9 августа 2021 года № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и приказ Минстроя России от 21 июля 2021 г. № 500/пр «О внесении изменений в Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. № 841/пр» вместе определяют условия и порядок расчета изменения (увеличения) цен действующих государственных контрактов, заключенных до 01.07.2021 г. в связи с существенным увеличением в 2021 году цен на строительные ресурсы, подлежащих использованию и (или) поставке при выполнении работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия.

Главное, что вы должны знать в отношении Постановления 1315 - это то, что оно допускает возможность, но вовсе не обязывает!

ТИП КОНТРАКТА:

- контракт для обеспечения государственных (федеральных) нужд, стороной которого является заказчик, указанный в приложении к постановлению, и заключенный до 1 июля 2021 года на срок не менее одного года в соответствии Законом о контрактной системе 44-ФЗ.

ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА:

- выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства (прим. в том числе линейного), проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, а также по контрактам, предусмотренным частью 16 (при условии, что контракт жизненного цикла предусматривает проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства) и частью 16.1 статьи 34 Закона о контрактной системе 44-ФЗ.

ПРИМЕЧАНИЕ: соответственно, под действие постановления  не попадают контракты по 44-ФЗ, предметом которых являются:

- выполнение работ по инженерным изысканиям и (или) по подготовке проектной документации;

- услуги по исполнению функций технического заказчика;

- строительство (ремонт, содержание) некапитальных сооружений и строений;

- ремонт (за исключением капитального ремонта) и содержание автомобильных работ и искусственных сооружений на них;

- неотделимые улучшения земельного участка (замощение, покрытие и другие), в том числе благоустройство (без проведения работ по строительству и реконструкции объектов капитального строительства) - замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно-бытовых площадок.

Также не попадает выполнение работ по Договорам о проведении капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии с Положением от 01.07.2016 № 615.

ЦЕНА КОНТРАКТА:

- составляет или превышает 1 млн. рублей.

СТАТУС КОНТРАКТА:

- на исполнении, обязательства по контракту на дату заключения соглашения об изменении существенных условий контракта не исполнены.

ОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ КОНТРАКТА:

- возникновение независящих от сторон контракта обстоятельств, влекущих невозможность его исполнения - существенное увеличение в 2021 году цен на строительные ресурсы, подлежащих поставке и (или) использованию при исполнении контракта.

Правовая норма: пункт 8 части 1 статьи 95 Закона о контрактной системе 44-ФЗ/ Постановление Правительства РФ от 09.08.2021 N 1315.

ЧТО МОЖНО МЕНЯТЬ:

- существенные условия контракта - только цену контракта, только срок исполнения контракта или цену и срок исполнения контракта.

(Примечание: возможность изменения существенных условий заключенного контракта на указанных условиях предоставляется сторонам контракта вне зависимости от наличия, либо отсутствия соответствующего положения в документации о закупке и в условиях заключенного контракта).

ОГРАНИЧЕНИЯ:

- изменение существенных условий контракта не приведет к увеличению срока исполнения контракта и (или) цены контракта более чем на тридцать процентов;

- физические объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения, предусмотренные проектной документацией к контракту, не изменяются (прим. нельзя менять виды и объёмы работ, в том числе включать дополнительные работы!);

ФОРМА:

- Дополнительное соглашение к контракту (с внесением в Реестр контрактов по коду основания «150») на основании поступившего заказчику в письменной форме предложения поставщика (подрядчика, исполнителя) об изменении существенных условий контракта в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, подлежащие поставке и (или) использованию при исполнении такого контракта, с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение.

ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ИЗМЕНЕНИЯ (УВЕЛИЧЕНИЯ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА:

- размер изменения (увеличения) цены контракта определяется в порядке, установленном приказом Минстроя России от 21 июля 2021 г. № 500/пр «О внесении изменений в Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. № 841/пр»,

- а цены контракта, размер которой составляет или превышает 100 млн. рублей, - по результатам повторной государственной экспертизы проектной документации, проводимой в части проверки достоверности определения сметной стоимости в соответствии с пунктом 45(14) Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации N 145 (в редакции настоящего постановления).

Постановление Правительства 1315 обеспечивает упрощенный порядок доведения лимитов бюджетных обязательств без изменения решений об осуществлении капитальных вложений в целях изменения (увеличения) цены контракта.

При этом необходимо:

- Увеличение объемов бюджетных ассигнований, бюджетных инвестиций, субсидий в объекты капитального строительства за счет средств федерального бюджета, в том числе резервного фонда Правительства Российской Федерации.

- Изменение распределения по годам реализации инвестиционного проекта, и (или) общего (предельного) объема бюджетных инвестиций, представляемых на реализацию инвестиционного проекта.

- Внесение Минфином России изменений в сводную бюджетную роспись федерального бюджета и (или) лимиты бюджетных обязательств, связанных с увеличением объемов бюджетных ассигнований на объекты капитального строительства.

- Внесение Минэкономразвития России изменений в адресную программу (ФАИП), связанных с увеличением объемов бюджетных ассигнований на соответствующие объекты капитального строительства.

Кроме того, сняты ограничения для получателей средств федерального бюджета по установленным срокам (не позднее 1 октября, не позднее 15 ноября и др.) на принятие бюджетных обязательств в 2021 году по государственным контрактам, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия и которые заключены в соответствии с 44-ФЗ. При этом получатели средств федерального бюджета завершают расчеты по таким государственным контрактам в части, подлежащей оплате в отчетном финансовом году за счет доведенных до них в установленном порядке лимитов бюджетных обязательств в объеме бюджетных ассигнований, увеличенных в соответствии с Постановлением 1315, не позднее 25 декабря текущего финансового года

# 16.08.2021 АНСБ. В центре всей системы качества и безопасности строительства должен стоять человек!

Национальное объединение строителей готово к реформе НРС и всей системе подготовки кадров

Дефицит работников на российском строительном рынке четко показал: кадры по-прежнему решают все. Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) последовательно занимается системой подготовки высококвалифицированных специалистов, но теперь пришло время выводить вопрос по наращиванию собственного кадрового потенциала на совершенно новый уровень. Об этом мы беседуем с заместителем исполнительного директора НОСТРОЙ Натальей Желановой:

- Наталья Сергеевна, Национальное объединение строителей в 2021 году уделяет особое внимание кадрам в строительной отрасли – как их наличию, так и подготовке. Чем вызван такой интерес к этой теме?

- Вопрос обеспечения квалифицированными специалистами строек всегда был в фокусе внимания Национального объединения. Однако в последний год, с оттоком мигрантов, мы поняли, насколько серьезно нам не хватает строителей. По результатам опроса НОСТРОЙ сформировал статистику по недобору временных трудовых мигрантов – эта цифра на конец 2020 года составила от 0,6 до 1,4 млн человек. Среди 450 опрошенных строительных компаний 46,5% ощутили существенный отток мигрантов со строек. Если брать в разрезе специальностей, то больше всего не хватает разнорабочих, затем идут штукатур, каменщик, бетонщик, арматурщик. В этих сегментах рынок у нас практически полностью закрывала иностранная рабочая сила. И теперь возникла проблема: как обеспечить российские стройки отечественными специалистами?

Мы поняли, что это комплексная задача. Во-первых, нужны изменения в образовательных программах – они должны быть более практико-ориентированными, чтобы молодежь, которая учится в техникумах и институтах, не уходила в никуда, а уже во время учебы взаимодействовала с компаниями, потом приходила туда работать, строить карьеру, повышать квалификацию.

Во-вторых, необходимо более активно популяризировать строительные профессии. У НОСТРОЙ есть конкурс «Строймастер», у других – свои проекты подобного формата, в том числе и в регионах. Все они нацелены на популяризацию строительных профессий, стимулирование у молодых специалистов желания пойти работать в отрасль, а у их более опытных коллег – повышать свою квалификацию, развивать навыки и знания. Но ни наши соревнования профмастерства, ни иные локальные и не очень крупные мероприятия свою цель не достигают. О них знает только профессиональное сообщество. Популяризация же подразумевает распространение практики в широкие массы, включая и подрастающее поколение.

Кроме того, есть трудности с тем, чтобы привлечь участников конкурса. Работодатели неохотно отпускают на соревнования в высокий строительный сезон своих сотрудников, потому что они не видят в этом никаких плюсов для компании. Так что, видимо, настало время, когда все конкурсы должны слиться в один крупный, масштабный проект, чтобы он стал интересен и для строителей, и для работодателей, и для органов государственной власти. Тогда о таком проекте станет широко известно за пределами конкурсной площадки – в этом случае можно смело говорить об успешной популяризации строительной профессии.

И, в-третьих, необходимо приведение размера заработных плат в сметных нормативах в соответствии с реальным рынком. Сегодня этот разрыв достигает 10-15%, а в 10 регионах на начало этого года такое отставание размера зарплат в сметах от реалий достигало 50%. Ситуацию нужно менять, иначе труд строителя никогда не будет оплачиваться достойно. А это, в свою очередь, не позволяет в необходимом количестве привлекать и удерживать на стройках высокопрофессиональные кадры – как рабочих, так и инженеров.

- Что касается организаторов строительства, то здесь, по идее, все должно быть в порядке. Национальный реестр специалистов (НРС) пополняется регулярно?

- Безусловно, но давайте вспомним, для чего создан этот институт? Прежде всего, он нацелен на повышение безопасности и качества строительства за счет введения персональной ответственности высококвалифицированного специалиста. Но на сегодняшний день НРС так не работает, потому что все требования, прописанные в Градкодексе и необходимые для включения специалиста в этот реестр, формальны и содержат правовые коллизии.

Так, у профсообщества вызывает вопросы требование о наличии высшего образования в области строительства. Законодательством не установлены критерии, позволяющие отнести ту или иную образовательную программу подготовки специалистов к сфере строительства. Поэтому приказ Минстроя России с перечнем специальностей, которые можно учитывать при включении в НРС, постоянно дополняется. Сегодня в нем уже 618 специальностей и направлений подготовки.

Значительное число специальностей там уже не очень-то и относится к строительству. А в случаях, если название специальности в дипломе отличается на одну букву или запятую от той, которая в перечне, НОСТРОЙ по закону не может включать сведения о таком специалисте в реестр и вынужден ему отказывать. Так что НРС, по-моему, сегодня не отвечает в полной мере изначальному замыслу законодателя, что в него должны включаться сведения о специалистах высокой квалификации, которые реально подписываются под документами при строительстве и сдаче объекта, гарантируя своей фамилией его безопасность и качество.

Еще одно требование, которое вызывает множество споров – это наличие специального стажа работы на инженерной должности в строительной организации. Такое понятие нигде законодательно не закреплено, а четкие критерии – что считать инженерной должностью – отсутствуют. Соответственно, это требование можно трактовать по-разному.

Включение сведений о специалисте в НРС на основе таких требований приводит к тому, что он может соответствовать лишь формальным признакам, но реального опыта по организации строительства, должной квалификации у него нет. Или наоборот, специалист, за плечами которого множество построенных сложных объектов, может получить отказ из-за того, что в его специальности указана не та буква. Таким образом, сложно установить, кто и с какой реальной квалификацией состоит в реестре.

Напомню, что НОСТРОЙ является держателем двух национальных реестров – специалистов и строительных организаций. По закону наличие в штате компании – члена саморегулируемой организации (СРО) двух и более реестровых специалистов – это допуск организации на рынок. Но сегодня по закону нельзя соединить эти два реестра и установить, в какой организации работает конкретный специалист НРС. Некоторые компании - члены СРО пользуются этим. Речь идет о случаях недобросовестного использования персональных данных реестровых специалистов одновременно несколькими строительными организациями, что по закону недопустимо и дискредитирует институт персональной ответственности в строительстве. Чтобы избежать этого, НОСТРОЙ создал сервис сверки. Но так как его применение добровольное, то используют этот инструмент в своей работе всего лишь 174 СРО из 224 действующих. Можно предположить, что отказавшиеся от сервиса сверки организации делают это умышленно, но противопоставить этому по закону ничего нельзя.

Все это говорит о том, что Национальный реестр специалистов необходимо реформировать. Для этого должны быть внесены соответствующие изменения в действующее законодательство. НОСТРОЙ на них настаивает и надеется, что в диалоге с Минстроем России удастся привлечь к этой проблеме внимание и решить ее.

- Какие еще меры, по-вашему, позволят решить вопрос с подтверждением квалификации специалистов НРС?

- Говоря о реформе реестра, отмечу, что хорошим дополнением к нему может стать независимая оценка квалификации специалистов НРС. При этом она должна проводиться на единой платформе и без возможности манипулирования результатами. Для этого НОСТРОЙ в 2020 году инициировал создание программно-аппаратного комплекса. Он оснащен системой идентификации личности соискателей на основе биометрических данных. Система машинного контроля и искусственного интеллекта позволяет фиксировать нарушения, например, использование соискателем подсказок. Вся процедура профессионального экзамена фиксируется на видео. Записывается даже то, что происходит на экране соискателя. Весь массив этой информации затем хранится в течение всего времени действия свидетельства о квалификации, которое выдается специалисту по результатам независимой оценки. В случае сомнения в достоверности результатов экзамена всегда можно обратиться к архивным материалам и провести проверку. То есть, где бы ни был Центр оценки квалификации (ЦОК), он не сможет влиять на результаты экзаменов, потому что система независима от людей.

Программно-аппаратный комплекс прошел опытные испытания на базе НИУ МГСУ и в ЦОК. Он полностью готов к промышленной эксплуатации. Сейчас мы ожидаем принятие соответствующего закона о введении для специалистов НРС обязательной независимой оценки квалификации. Я убеждена, что это станет одной из эффективных мер повышения безопасности и качества строительства.

Для строителей независимая оценка квалификации - это еще и хорошая мотивация для того, чтобы они, невзирая на стаж и заслуги перед отраслью, регулярно обновляли свои знания. Повышение квалификации должно стать реальным, а не формальным требованием.

- Мы сейчас с вами поговорили о том, как должно быть в идеале, а на той стороне сидят строители, которым надоели все эти оценки и повышения квалификации. Как сделать так, чтобы эти нововведения не вызвали отторжения?

- Новации всегда вызывают много вопросов и некоторое отторжение, но, если они будут внедряться последовательно и неукоснительно, постепенно все привыкнут и будут работать в этой системе. Главное, чтобы это было полезно всем сторонам процесса. И сейчас есть специальности, где введена обязательная профподготовка и сдача экзаменов. Так что ввести такую же систему в строительстве я считаю очень важной и даже государственной задачей.

А если брать мировую практику, то в большинстве развитых стран сотрудник, который хочет работать по той или иной строительной специальности, раз в несколько лет проходит обучение и сдает квалификационный экзамен. Можно и не повышать квалификацию, но тогда специалист работает на должности чуть ниже и его зарплата меньше. Это нормальная цивилизованная практика, к которой мы тоже придем.

- Помнится, четыре года назад, как сводки с фронта, звучали цифры: в НРС внесено 50 тысяч специалистов… 100 тысяч… 200 тысяч… И вот теперь в реестре почти 235 тысяч специалистов, и всех их нужно провести через независимую оценку квалификации. Не упадет ли численность в НРС до 50-60 тысяч?

- Конечно, будет переходный период в несколько лет, а потом один раз в пять лет нужно будет свою квалификацию подтверждать. Обнулять НРС никто не будет, но у всех этих 235 тысяч специалистов будет понимание, что они обязаны в течение пятилетнего срока обновить свои знания, сдать экзамен, подтвердить свою квалификацию, а также право находиться в реестре.

В планах на ближайшее будущее – синхронизация НРС с Единым реестром членов СРО. Это позволит видеть, в какой компании какой реестровый специалист на самом деле отвечает за организацию строительства, и есть ли у компании право работать на рынке. Это будет хорошая платформа и для рейтингования компаний, которое также необходимо. Напомню, что сегодня на конкурсные процедуры выходят организации, у которых не указан профиль строительных услуг. Они могут строить небольшие объекты, а потом выйти на конкурс на реализацию более крупных сооружений, в том числе особо опасных, технически сложных и уникальных. И у заказчиков нет никакого маркера, чтобы понять, есть ли у подрядчика необходимый опыт и квалификация, чтобы выполнить на должном уровне заключаемый контракт. Потому что, если их нет – это почти гарантированный срыв контракта, в том числе и из-за отсутствия компетенций.

Единая информационная платформа НОСТРОЙ, где будут размещены реестры подрядных организаций, цифровой профиль самой организации с перечнем выполненных проектов, со связью с НРС, должна помочь заказчику в выборе подрядчика. Ведь чем подтверждается способность компании выполнить качественно заказ? Только наличием в ней соответствующих специалистов. Если они уходят, то и соответствующего опыта выполнения работ тоже не остается. То есть квалификацию компании нужно очень жестко увязать с наличием в ней работников, имеющих опыт работы на конкретных объектах. Кроме того, когда появятся цифровые профили специалиста и организации, многие поймут, что им выгодно разместить на платформе НОСТРОЙ сведения о себе – интерес будет взаимный. В итоге заказчики будут принимать более правильные решения и выбирать компанию с соответствующим опытом и репутацией. То есть нужно сместить критерий выбора подрядчика от цены к качеству.

Чтобы поменять подходы к выбору подрядчика, нужно существенно менять законодательство, потому что сейчас это сделать невозможно – пока главным критерием подрядчика является более низкая цена контракта. Получается, сейчас заказчик бесправен – он обязан заключить договор с подрядчиком, который выиграл торги, предложив максимально низкую цену. НОСТРОЙ будет стараться вносить изменения, в том числе в перечень критериев для отбора подрядчиков.

- Сейчас рейтинги и оценка деловой репутации компаний внезапно стали модными и у всех на слуху…

- И это хорошо, правильно и нужно, но для введения рейтингования строительных компаний необходимо разработать соответствующую методику, единую для всех и независящую от субъективных факторов.

Рейтинг должен считаться компьютером по заранее заданной формуле и цифровой оценке критериев. Часть критериев есть в открытом доступе, что-то должно предоставляться специально для расчета рейтинга. И по совокупности всех критериев будет выставляться рейтинговая оценка компании. Именно она должна стать одним из главных факторов выбора подрядчика на торгах. НОСТРОЙ сейчас занимается разработкой таких критериев и методики расчета рейтинга с использованием всех систем и данных, накопленных в Нацобъединении.

- То есть сейчас перед НОСТРОЙ стоит задача совместить все свои продукты, которые наработаны за эти годы, на одной платформе, чтобы они выдавали максимально объективную, проверенную информацию?

- Именно так. Если в 2017 году нам нужно было просто пересчитать инженеров – организаторов строительства, которые должны войти в НРС, то теперь надо понять, как они обеспечивают качество и безопасность строительства в конкретных компаниях. Эта информация необходима и для подрядчиков, и для кадровых служб, и для заказчиков, и в конечном счете – для государства. Кроме того, в цифровом профиле компании должно быть отражено общее количество работников и их процентное соотношение к тем, кто подтвердит свою квалификацию, в том числе и по рабочим специальностям. Только по этим критериям можно судить о профессионализме компании в целом, только тогда она может нести ответственность за результаты своей работы. Квалифицированные кадры должны быть не только среди руководства, но и на каждом участке производства.

Обязательную независимую оценку квалификации по инициативе заказчика уже давно используют госкорпорации и крупные компании, выставляя соответствующие требования своим подрядчикам - они своей репутацией отвечают за результаты работ. И это правильно, поскольку переделывать работу или срывать контракты из-за некачественно выполненных работ выходит дороже, чем обучить и аттестовать кадры. Здесь речь идет уже не только о репутации, но и о значительном конкурентном преимуществе на рынке за счет высококвалифицированного персонала, причем эти вложения точно окупаются.

В центре всей системы качества и безопасности строительства стоит человек – профессионал, обладающий определенными навыками и знаниями. Текущий рейтинг и уровень компании нужно подтверждать не построенными когда-то объектами, а нынешними специалистами, которые их и возвели. Если в компании сейчас нет, например, квалифицированных строителей дорог, то и соответствующих компетенций у такой компании быть не может. То есть основа – это люди, вся компания должна держаться на них. И в центр всей системы качества и безопасности строительства нужно ставить человека. /Лариса Поршнева/

# 16.08.2021 АНСБ. Леса не рубят, щепки не летят, деревянные дома — дороже рынка

Леса есть, а индустрии деревянного домостроения нет — россияне в любом случае выберут кирпич или пенобетон

В Торгово-промышленной палате России состоялась конференция «Высокоэффективные российские технологии индустриального малоэтажного домостроения. Опыт регионов России».

Конференция состоялась в формате открытого совместного заседания Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и Комитета ТПП РФ по предпринимательству в лесопромышленном комплексе при участии ФСИН России. В мероприятии приняли участие администрации областей, строители, проектировщики, застройщики и поставщики строительных технологий и материалов.

Открывая конференцию, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин отметил, что деревянное домостроение незаслуженно не пользуется у нас таким спросом, как во всем мире, где уже возводят многоэтажные деревянные дома высотой даже до 45 этажей. Тем более учитывая поставленную задачу построить к 2030 г. 1 млрд кв. м жилья, а значит, на четверть увеличить сегодняшние объемы и достичь 120 млн кв. м строительства жилья в год, т.е. необходимо увеличить ввод жилья в 1,5 раза.

Причем сегодня стало очевидно, что после пандемийного года спрос на индивидуальное жилищное строительство увеличился. Так, проводимые ВЦИОМ и другими социологическими компаниями опросы показывают, что 2/3 населения страны желают иметь свой дом с участком земли. Поэтому, безусловно, половина жилья из 1 млрд кв. м должна быть малоэтажной, особенно ИЖС. Но не стоит забывать, что мегаполисы растут, а глубинка отстает, поэтому нужно особо поработать над пространственным развитием

**Региональный опыт**

Так, например, в Вологодской области доля ИЖС в общем объеме вводимых площадей сегодня составляет 49%, и 75% из них строится из дерева. А вот в Волгоградской области последние 5 лет доля ежегодного ввода ИЖС составляет 50%, в среднем вводится около 340-360 тыс. кв. м, и в большинстве — хозспособом. Но только 8% из них строится из дерева.

По данным заместителя губернатора Вологодской области **Виталия Тушинова,**сегодня проектная мощность региона по производству деревянных домокомплектов составляет 450 тыс. кв. м вводимого жилья в год. И область готова полностью себя обеспечивать в этом направлении —2/3 производимой домостроительной продукции остается «дома». При этом спрос из других регионов очень высок — основные потребители Московская, Ленинградская, Ярославская, Калужская области, Республика Крым.

Однако с приходом новых технологий у населения появились другие приоритеты — если раньше все пытались приобрести жилье из цельного лесного массива, то сегодня на первый план вышли энергоэффективность и пожаробезопасность домов. И все более и более весомое значение придается скорости возведения.

Поэтому в 2019 г. в Вологодской области был запущен завод по производству фибролитовых плит, и сегодня это единственная продукция, у которой есть заключение МЧС с точки зрения огнестойкости. Сейчас из них на деревянном каркасе можно строить не только жилье, но и социальные объекты с 3 уровнем огнестойкости. Для этого совместно с Ассоциацией деревянного домостроения был запущен пилотный проект строительства фельдшерско-акушерского пункта из фибролита. В результате область готова строить из дерева не только у себя, но и в других регионах малокомплектные детские сады, культурные центры, спортивные сооружения и др.

Интересно, что сегодня область планирует создать мобильный завод для производства панельно-каркасных домов индустриальным способом. Его можно перевозить и монтировать в различных местах, чтобы не доставлять домокомплекты слишком далеко — это достаточно трудоемкое и дорогостоящее мероприятие. Так, можно в нужное для строительства место привозить плиту, пиломатериалы и завод, который выпустит необходимое количество продукции. Это расширит возможности малого бизнеса, поскольку не потребует глобальных затрат, т.к. все оборудование - отечественное. А, как известно, импортное оборудование становится все менее доступным из-за высокой стоимости, плюс затруднен приезд специалистов в страну для его запуска и настройки.

Срок изготовления комплекта оборудования для такого мобильного завода составит 4-6 мес., срок ввода в эксплуатацию при строительстве с готовым зданием — 1 мес. Немаловажно и постоянное качество после многократного демонтажа и монтажа оборудования. Производительность завода — 120 домокомплектов в год, площадь дома до 130 кв. м. Ориентировочная стоимость проекта без стоимости зданий около 36 млн руб.

Кроме того, в феврале 2021 г. в Вологодской области было запущено производство CLT-панелей, которые пока идут на экспорт. Эта продукция интересна для строительства многоэтажных и среднеэтажных социальных объектов — панели активно используются в Канаде и США и заслужили возможность использоваться и у нас. Технологию планируется пилотно опробовать на территории Москвы.

Другой экологически чистый, пожаробезопасный и теплый плитный материал для деревянного строительства, производимый в Череповце, - фибролитовые плиты NORDECO wood cement boards. Они на 39,5% состоят из цемента, на 60% из древесной стружки и 0,5% - обработка жидким стеклом.

Как заметил заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в лесопромышленном комплексе**Олег Нумеров**, эта древесная шерсть или стружка производится из осины, которую, как известно, не знают, куда девать, а растет ее у нас немало. Так, на современном заводе, который может выпускать до тысячи домокомплектов в год, необходимо всего-то 50 тыс. кубометров осины.

Эти плиты с высокой огнестойкостью, паропроницаемостью, термоаккумулирующей способностью и звукоизоляцией, морозоустойчивы и стойкие к воздействию термитов и грызунов. Также они совмещаются с любыми видами отделочных материалов. И дома из этих плит уже строятся под Череповцом — деревня Нова из 12 каркасных домов. А срок возведения модульного фельдшерско-акушерского пункта в пос. Грибково составил 3 дня, общая площадь которого около 200 кв. м, и была задействована бригада из 3 человек.

**Современные технологии**

По словам директора представительства АО «ТАМАК»**Вадима Фидарова,**большинство технологий возведения деревянных домов далеко не новые, им уже несколько десятков лет. Они отличаются применяемыми материалами, узлами, способами крепления и качеством.

Это панели на деревянном каркасе, основные технологии которых появились в СССР в середине 80-х гг. прошлого века. Также — стоечно-балочная технология. Сегодня все массивные детали изготавливаются из клееной древесины, технология которого получила свое развитие в начале 2000-х гг., с пиком ввода мощностей в 2010-2015 гг. Но из-за высокой себестоимости она используется, как правило, для более дорогих домов. Хотя есть вариант комбинирования клееного бруса и каркаса, где можно достичь удешевления стоимости дома, получив дом «под ключ» при цене 5-10 млн руб.

Что касается новых технологий — это CLT-панели с высокой огнестойкостью и перспективной сферой применения — многоэтажные и малоэтажные многоквартирные дома, административные здания и др. Сейчас можно строить до 28 м или 9 этажей, причем с 2020 г. не нужно получать для этого спецтехусловия.

Другая новая технология — вертикальный клееный брус. Если обычный клееный брус ограничен толщиной — как правило, около 240 мм, то вертикальный можно набрать до 400 мм. Есть и двойной утепленный брус, который быстро собирается, и внутрь закладывается экологически-чистый утеплитель.

Есть и технология модульных домов — крупные конструктивные элементы собирают отдельно до готовности 70-95%, а затем привозят их на участок и компонуют. Но эта технология особое развитие в стране не получила.

Что касается *каркасно-панельного домостроения* — то дом площадью 130-170 кв. м собирается бригадой из 4 человек за 4 дня. Естественно, это дает снижение выплат на займы на строительство. Можно строить совершенно разные дома, детские сады и др. инфраструктурные объекты.

Так, с 2017 г. для Австрии было произведено и построено 6 домов-образцов, 3 дома — для Германии. В России примеры возведения многоквартирных домов по этой технологии есть в Тверской, Ленинградской, Воронежской и Нижегородской областях. Например, в Ленинградской области построен трехэтажный крупнопанельный многоквартирный дом на 94 квартиры, с площадью квартир от 28 до 68 кв. м. В доме проживает 278 человек. В Нижегородской области — трехэтажный дом на 24 квартиры, общей жилой площадью 1181 кв. м.

Всего с 2005 г. по 2014 г. в стране было возведено около 20 заводов по панельно-каркасному домостроению, совокупной мощностью до 1 млн кв. м в год. Но отработав ряд программ социальной застройки, они закрылись, потому что такой объем не смог найти спрос в виду высокой себестоимости из-за высокого качества продукции. Они не смогли конкурировать с серым рынком, который составляет 60-80%. А продать тысячу домов в регионе оказалось очень сложно.

Помимо ИЖС по этой технологии можно возводить социальные и инфраструктурные объекты. Как пример — общественное здание Станция Воробьевы Горы в Москве. Каркас здания построен с применением деревянных клееных конструкций заводского изготовления переменной длины. Также построены и здания ледового катка на Красной площади — это сборно-разборные здания кафе, пунктов проката, раздевалок, административного блока из панелей на деревянном каркасе заводской готовности общей площадью 900 кв. м. Срок строительства составил 15 дней.

**Дорогу индустриальному домостроению!**

По официальным данным объем деревянного домостроения в стране в 2020 г. составил 9 млн 300 тыс. кв. м, из них 23% - это ИЖС. Но, как сообщил **Вадим Фидаров,** по оценке независимых экспертов объем деревянного домостроения составляет 16,1 млн кв. м в год. И это только зарегистрированные ИЖС. С существующими садоводствами цифра получится еще больше — около 17,7 млн кв. м. Это связано с тем, что деревянные дома регистрируются, как массив, а построенные из SIP-панелей — как получится.

Возникает вопрос, почему доля индустриального домостроения такая низкая? Ответ прост: это дорогостоящая технология с высокими налогами и импортным оборудованием. Даже для клееной древесины клей завозится из Европы, т.к. у нас он не производится, несмотря на все попытки — нет квалифицированных кадров, чтобы освоить технологию. И это при том, что в России большой потенциал потребления деревянных клееных конструкций.

Для сравнения — площадь хвойных лесов в России составляет 500 млн га, в то время как в Германии, Австрии, Франции и Швейцарии вместе — 11 млн га. При этом потребление конструкций клееной древесины в России — 1 млн куб. м, а в этих европейских странах — 7,7 млн куб. м. Потребление конструкций на 1 тыс. человек в России составляет 6,8 куб. м, а в этих странах — 47,2 куб. м. И выходит, что, исходя из показателя потребления на 1 тыс. человек, рост потребления всех видов конструкций клееной древесины может составить до 2025 г. 770%.

Однако с учетом роста цен на пиломатериалы привлекать инвесторов к производству очень сложно — спрос на материалы может упасть. И не понятно, выживут ли в сегодняшних реалиях существующие заводы. Т.е. любым задумкам и начинаниям мешает нестабильность цен и производства сырья — можно разрабатывать любые программы на уровне Правительства, но они будут несбыточными.

Так, в целях исполнения поручения Президента РФ о создании кредитных финансовых инструментов для поддержки ИЖС был внесен ряд поправок в программу субсидирования кредитов на покупку деревянных домокоплектов для ИЖС, произведенных заводским способом. Кредит оформляется по льготной ставке под 5%, в федеральном бюджете на это заложено 600 млн руб. Всего на территории страны работают 14 заводов, предлагающих современные технологии в сфере деревянного домостроения. И сейчас готовятся к утверждению строительные своды правил, которые позволят строить из деревянных конструкций 8-этажные жилые здания и 5-этажные общественные здания.

Однако, чтобы индустриальное домостроение работало, должен быть постоянный госзаказ или такой спрос, который позволит продавать дома на 25-30% ниже, чем конкуренты. А это невозможно.

Еще один момент связан с российским менталитетом — если рядом будут стоять два одинаковых дома, один деревянный, а другой отделан кирпичом или клинкерной плиткой, можно что угодно делать с людьми, но они купят именно отделанный кирпичом.

Но все-таки если Америка, Китай и другие страны идут по пути строительства деревянных домов, то, может, и нам нужно к этому присмотреться…/Галина Крупен/

# 16.08.2021 АНСБ. Рост цен на стройматериалы скомпенсируют — но не всё и далеко не всем!

Постановление правительства России о компенсации за рост цен на строительные материалы — это возможность, а не обязанность!

9 августа премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление Правительства РФ № 1315, которое прописывает возможность компенсации роста цен на стройматериалы при исполнении государственных контрактов. Постановление вступает в силу по истечении 7 дней после дня официального опубликования (с 20.08.2021). Президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин прокомментировал основные положения этого документа:

- Павел Владимирович, долгожданное постановление Правительства России о компенсации строителям за рост стоимости стройматериалов наконец-то вышло. Но, судя по комментариям Союза инженеров-сметчиков, это далеко не панацея от всех бед, и коснется оно только небольшой группы компаний и госконтрактов. А что делать остальным подрядчикам?

- Постановление Правительства № 1315 от 9 августа — это только первый шаг, касающийся федеральных средств и федеральных госконтрактов. Однако в этом постановлении Правительство России рекомендовало принять подобные постановления на муниципальном и региональном уровне, чтобы они могли касаться муниципальных и региональных контрактов, а также и контактов, которые заключают госкорпорации — в приложении к постановлению № 1315 они перечислены далеко не все.

Особо подчеркну, что данное постановление никого ни к чему не обязывает, поэтому подрядчикам не нужно сразу начинать обивать пороги и требовать деньги. Если ситуация на объекте действительно критическая, значит, на основании утвержденной методики Минстроя России (приказ 500-пр) нужно заняться подготовкой обосновывающих документов, сделать расчеты, подготовить необходимую документацию и после этого во всеоружии выходить на заказчика. При этом нужно понимать, что сейчас большая нагрузка ляжет на организации экспертизы, которые обязаны рассмотреть изменения в госконтракты стоимостью от 100 млн рублей,  поэтому нужно бы поторопиться, времени у подрядчиков не так много. С постановлением затянули на полтора месяца — должно было выйти 1 июля, а вышло 9 августа. Поэтому нужно делать документы и выходить на повторную экспертизу, потому что на нее дается всего лишь 14 дней. И если органы экспертизы начнут зашиваться, то они по каким-то замечаниям будут возвращать документы, чтобы этот 14-дневный срок обойти. Так что выиграют первые, кто подаст свои документы.

И главное, что нужно понимать: речь в постановлении идет именно о контрактах, которые заключены по 44-ФЗ для федеральных нужд и исключительно для тех главных распорядителей бюджетных средств, выступающих заказчиками, которые поименованы в приложении к данному постановлению. То есть это далеко не все госзаказчики — туда даже не все федеральные министерства попали. Но учитывая, что министерства согласовывали текст постановления, то они потенциально готовы к разговору с подрядчиками о повышении стоимости контракта. Кроме того, они заинтересованы, чтобы через них прошел больший объем финансирования, поэтому подрядчики для многих контрактов при достаточном обосновании и подтверждении расчетов найдут понимание у соответствующих заказчиков.

- А теперь главный вопрос, в который все упирается: где взять деньги на эту компенсацию?

- Я могу сказать так: на сегодняшний день у Правительства денег «до хрена» - можете так и написать, особенно в Резервном фонде. Куда их направить, они еще толком не решили. Поэтому усилия лоббистов всех мастей сейчас направлены на получение этих денег. Но - кто не успел, тот опоздал. Строители подсуетились — следом пойдут и другие ходоки, они уже обозначились. Это же, как спусковой крючок, о котором нужно было думать.

Но деньги есть на федеральном уровне, а что будет на уровне субъектов Федерации и муниципалитетов — это уже другой вопрос. Постановление Правительства РФ позволяет в упрощенном режиме вносить изменения в решения о финансировании объектов, о выделении субсидий, но это хорошо для тех регионов, у которых есть резервы бюджета — Москва, Петербург и еще несколько. А остальные регионы за счет чего будут все это делать? Они бы и рады, да денег нет. Так что они будут обращаться в Правительство, в Минфин, чтобы им выделяли для этого бюджетные трансферты. А какие позиции при этом займут Минфин и Минэкономразвития, пока неизвестно. Сейчас выстроится очередь, все будут доказывать необходимость выделения бюджетных средств — но кто их получит? Так что обольщаться тут никому не нужно.

Кроме того, как я раньше отмечал, у нас полностью выпадают из-под компенсации договоры на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных зданий — там должно быть отдельное постановление. Оно, в принципе, готовится, но там есть проблемы со взносами на капитальный ремонт.

Поэтому я могу сказать так: для крупных компаний  с федеральными контрактами и ценой их более 100 млн рублей это постановление станет хорошей поддержкой. Для остальных — будем смотреть.

- Попадают ли под это постановление объекты в регионах, которые строятся в рамках нацпроектов — школы, больницы, детские сады, инфраструктура? Это же огромная часть госзаказа!

- Хочу напомнить, что в рамках нацпроектов объекты строятся в основном на принципах софинансирования. Могут быть разные пропорции, часть денег дает федеральный бюджет, часть — региональный и муниципальный. По положению и соответствующим нормативно-правовым актам, а также по соответствующему соглашению с регионами, изменения и корректировки стоимости таких объектов производятся за счет бюджета низшего уровня. То есть, исходя из буквы закона, если идет увеличение цены контракта, то оно должно осуществляться за счет доли софинансирования субъекта Федерации или муниципалитетов. А если у субъекта Федерации или муниципалитета денег нет, то это увеличение должен принимать на себя федеральный бюджет, но в той же пропорции, в которой идет софинансирование.

Поэтому сейчас начнется очень непростой процесс в регионах, и он будет проходить на фоне бесконечных жалоб и просьб подрядчиков. Потому что большинство из них не понимают особенностей бюджетного планирования и бюджетного процесса. Они услышали, что можно компенсировать повышение цен на стройматериалы, и тут же пошли за деньгами. Эти положения нужно разъяснять, чем и собираемся заниматься.

- Павел Владимирович, в СМИ и некоторых выступлениях очень часто проскакивают слова, что Правительство компенсирует повышение цен на стройматериалы застройщикам. Но застройщики в обиходном понимании — это жилищное строительство. Судя по тексту постановления, они оказались абсолютно в стороне от этого процесса?

- Именно так. Под застройщиком в бытовом понимании этого слова понимается девелоперская компания, которая осуществляет строительство жилья. И сейчас можно слышать мнение, что застройщики и так взвинтили цены на жилье, а теперь хотят еще и компенсацию получить от государства — совсем обнаглели! Но на самом деле это не так — жилищное строительство не получит по этому постановлению ни копейки компенсации. Но спекуляций на эту тему будет очень много.

- Если говорить в целом, это постановление поможет строителям? Спасет кого-то?

- Те компании, которые поименованы в приложении к постановлению, конечно, свою выгоду получат. Сейчас есть много высказываний насчет того, что возможность на 30% увеличения цены контракта — это мало, что цены на металл выросли больше 100% и так далее. Но нужно понимать, что 30% исчисляется от общей цены контакта. То есть, если у подрядчика 50% работ уже закрыто и оплачено, а 50% не выполнено, то компенсации на оставшуюся часть составят уже условно 60%. А общая цена контракта увеличится на 30%. Так что, в зависимости от степени готовности объекта, на сегодняшний день в выигрыше останутся и большую компенсацию получат те объекты, которые на 1 июля 2021 года имеют меньший оплаченный объем. Поэтому те, кто не торопился, может выиграть. А то, что прошло по бумагам и закрыто, уже не пересчитать. Но в любом случае подрядчики какую-то финансовую помощь получат. /Лариса Поршнева/

# 18.08.2021 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: «В этом году еще больше членов СРО получат поддержку»

НОСТРОЙ стал одной из организаций, которые в период начавшейся в прошлом году пандемии коронавируса предложил ряд эффективных мер по стабилизации ситуации в строительном комплексе. О том, как сработали эти меры, с какими сложностями сталкиваются российские застройщики сегодня, и о том, что может в дальнейшем помочь рынку динамично развиваться, мы поговорили с президентом национального объединения строителей Антоном Глушковым.

Антон Николаевич, вот уже больше года в НОСТРОЙ действует **Ситуационный центр** по поддержке строительной отрасли. Оцените эффективность данной площадки.

Ситуационный центр по поддержке строительной отрасли создан в марте 2020 года на базе Национального объединения строителей. Основной целью его функционирования было информирование строительных организаций о текущей ситуации на рынке строительства и производства стройматериалов, а также о самых актуальных изменениях в законодательстве. Мониторинг осуществлялся отдельно по каждому субъекту РФ.

Для оперативного сбора и анализа информации о том, что происходит в строительной отрасли в стране в целом и в отдельных субъектах в частности, с марта по июнь 2020 года НОСТРОЙ провел несколько масштабных исследований. Результаты этой работы использовались как строительными организациями для планирования своей деятельности в краткосрочном периоде, так и органами власти для выработки своевременных решений и мер поддержки отрасли.

Помимо прочего, НОСТРОЙ проводил сбор и анализ предложений от представителей строительного бизнеса и отраслевых саморегулируемых организаций. Итоговый пул предложений по нескольким направлениям был направлен в Правительство России и Минстрой России.

Каковы результаты этой работы?

41 предложение учтено в нормативных актах, регламентирующих те или иные антикризисные меры поддержки отрасли. 32 инициативы включены в Общенациональный план действий по восстановлению экономики и уровня дохода граждан. 8 учтены в дорожной карте реализации механизма «Трансформация делового климата» в сфере градостроительной деятельности на 2021 год. Более 50 предложений профсообщества находятся на рассмотрении Правительства РФ для включения в иные планы мероприятий.

Сейчас для автоматизации процесса аккумулирования предложений профессионального сообщества, их проработки и дальнейшего продвижения НОСТРОЙ запустил электронный сервис «Реестр предложений по улучшению бизнес-климата в строительстве» (<https://tdk.nostroy.ru/> )

В прошлом году одной̆ из антикризисных мер стала **возможность выдачи членам СРО займов из средств компенсационных фондов**. В марте этого года с учетом предложений НОСТРОЙ и строительного сообщества принято решение о продлении возможности их выдачи до конца 2021 года. Насколько активно строительные компании пользуются данной̆ мерой̆ поддержки?

Мы считаем, что наделение СРО правом выдавать займы своим членам — эффективная мера поддержки строительного сообщества. Это подтверждается статистикой. Так, по состоянию на 12 июля этого года 87 СРО провели общие собрания, на которых приняли решение внести изменения в свои внутренние документы и выдавать займы своим членам из средств Компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО).

Сегодня уже 47 СРО из 36 субъектов Российской Федерации приняли решения о предоставлении своим членам 196 займов на общую сумму 3,596 млрд рублей, что составляет 44% от общего объема средств КФ ОДО, которые такие СРО могли бы выдать своим членам в качестве займов. При этом только за 2021 год в НОСТРОЙ поступили сведения от 18 СРО о предоставлении своим членам 48 новых займов на общую сумму более 881 млн рублей, что говорит об актуальности этой меры поддержки в 2021 году.

Кроме того, с марта этого года перечень целей, на которые займы могут быть направлены, значительно расширен, что, как мы считаем, будет способствовать дальнейшему увеличению их объема.

Важно обратить внимание на оборачиваемость займов. Так, по 41 договору займа уже возвращено 658 млн рублей. При этом возвращаемые денежные средства используются для выдачи новых займов, а значит, в 2021 году еще больше членов СРО получат поддержку.

Еще одной эффективной мерой поддержки отрасли стало **льготное ипотечное кредитование**. Вы являлись одним из инициаторов продления этого необходимого застройщикам и гражданам вида кредита. Какие еще продукты «ипотечного меню», по вашему мнению, следует развивать в дальнейшем?

Действительно, программа льготной ипотеки была продлена с 1 июля 2021 года еще на один год. Всего по состоянию на 8 июля 2021 года одобрено более 1,16 млн заявок, выдано свыше 564 тыс. кредитов на сумму около 1,76 трлн рублей. Таким образом, программы льготной ипотеки демонстрируют весьма высокий спрос на всем своем протяжении.

Для застройщиков льготная ипотека — это прежде всего инструмент стимулирования спроса на жилье. Высокий спрос на жилье — это высокий уровень продаж и, соответственно, возможность начинать новые строительные проекты, обеспечивая в том числе рабочие места и своевременную выплату зарплаты работникам. Особенно эта антикризисная мера стала серьезной поддержкой застройщиков, завершающих строительство по старым правилам, когда средства от продаж квартир обеспечивают финансирование строительных работ. Сохранение объемов продаж помогло уберечь рынок первичного жилья от новых потрясений.

Важно отметить, что для достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» необходимо увеличивать спрос на жилье и одновременно стимулировать предложения, чтобы обеспечить не менее чем двукратный прирост объемов текущего строительства. В этом случае общая ситуация на рынке жилья сможет стабилизироваться.

Таким образом, учитывая стратегические задачи, стоящие перед государством, а также недостаточный уровень доходов населения и возможные риски для кредитных организаций, необходимо и дальше формировать широкий спектр предложений на рынке жилья и развивать «ипотечное меню» для разных категорий граждан и разных видов жилой недвижимости. Например, необходимо развивать **«ипотечное меню»** для всех категорий граждан: льготная ипотека (7%), семейная (4-5%), сельская (3%), ИЖС (6%), ипотека на приобретение первого жилья (6%).

При стабильно низких ставках не будет резких всплесков, стимулирующих рост цен на жилье.

Вы упомянули о проектах, достраиваемых по старым правилам. Однако в скором времени все они постепенно будут вытеснены проектами, реализуемыми в рамках проектного финансирования. И здесь особенно важно реализовать **программу поддержки низкомаржинальных проектов.** Насколько эффективно, по вашим данным, реализуется сегодня эта программа?

Программа поддержки низкомаржинальных проектов нуждается в совершенствовании. С 1 января по 1 июля 2021 года было одобрено лишь два низкомаржинальных проекта жилищного строительства — это жилые комплексы «Наследие» во Владимире и «Локомотив» в Энгельсе Саратовской области. Одним из условий действующей программы является планируемая стоимость строительства, которая в соответствии с проектной декларацией не должна превышать 500 млн рублей. Однако значительное число низкомаржинальных проектов не отвечают этому критерию, особенно проекты комплексной жилой застройки, которая предполагает в том числе строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, что существенно увеличивает стоимость проекта. По информации Сбербанка России, региональные девелоперы обращаются за кредитом на сумму в среднем около 530 млн рублей, а бюджет проекта оценивается примерно в 620 млн рублей. Кроме того, установление стоимости строительства в твердой сумме не позволяет учитывать поправку на инфляционные процессы.

Программа применяется только в тех субъектах, где среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2020 года на 15% и более ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации. Соответственно, это только 49 регионов. В программу субсидирования не попали многие регионы Дальнего Востока, а также субъекты Российской Федерации, полностью или частично входящие в Арктическую зону, где высокая стоимость строительства обуславливает низкую маржинальность проектов жилищного строительства.

Помимо прочего, в программе отсутствует условие о регулярной актуализации перечня субъектов Российской Федерации, в которых применяется программа.

Это основные две проблемы действующей **программы субсидирования низкомаржинальных проектов**.

А каким образом можно решить эти проблемы?

Для расширения действия программы и повышения доступности проектного финансирования для региональных застройщиков было бы эффективным внести изменения в постановление Правительства РФ от 30.04.2020 N° 629. Во-первых, необходимо увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования. Во-вторых, распространить действие программы на все субъекты Российской Федерации. В-третьих, уточнить требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с федеральным законодательством о налогах и сборах (а именно привести указанное требование в соответствие с пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N° 214-ФЗ).

Дополнительными механизмами поддержки низкомаржинальных проектов могут стать снижение необходимых для получения проектного финансирования требований в отношении малых региональных застройщиков, а также создание механизмов государственных гарантий при реализации ими проектов жилищного строительства.

Каким образом можно стимулировать появление проектов, в рамках которых комплексно решаются вопросы улучшения городской среды, чтобы в погоне за количеством квадратных метров повышалось и их качество?

**В рамках Стратегии «Агрессивное развитие инфраструктуры»** до 2030 года НОСТРОЙ совместно с Минстроем России разработали отдельную инициативу по **развитию ИЖС «Мой частный дом».** Разработка мероприятий для реализации этой инициативы основывалась на принципах комплексного устойчивого развития территорий с учетом существующих видов застройки. Подобные инициативы очень важны, поскольку развитие ИЖС напрямую связано с улучшением жилищных условий граждан. Безусловно, часть из общего ежегодного объема ввода индивидуальных жилых домов должны обеспечивать специализированные застройщики. В связи с этим инициативой предусмотрены меры по их стимулированию и поддержке. Такие застройщики привнесут в ИЖС то, чем в настоящее время этот сегмент жилищного строительства мало обеспечен, — комфортную окружающую среду проживания и сопутствующую инфраструктуру. Ведь в настоящее время центральным вызовом в этой сфере является обеспечение грамотного баланса между застройкой территорий ИЖС и обеспечением их необходимой, прежде всего современной инженерной, инфраструктурой. Сейчас комплексная застройка ИЖС специализированными подрядчиками занимает 2-3% от годового объема ввода жилья, чего на сегодняшний день недостаточно.

Надо отметить, что ИЖС демонстрирует довольно давнюю тенденцию к росту. Так, с 2017-го по 2020 год ввод ИЖС увеличился почти на 7 млн кв. м, в то время как ввод многоквартирных домов снизился на 4 млн кв. метров.

В 2021 году строительство ИЖС также растет. По данным на 1 июня, общий объем ввода жилья составляет 28,7 млн кв. метров, из которых 16,2 млн кв. метров составляет ввод ИЖС, что 42% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

С учетом того, что строительство ИЖС демонстрирует значительный рост каждый год, начиная с 2019 года, можно предположить, что и в дальнейшем сохранится тенденция к росту. То есть ИЖС имеет большой потенциал для развития сектора строительства и выполнения национальных целей.

Однако сегодня много говорят о наличии большого числа препонов для развития этого сегмента рынка…

Прежде всего препятствием к достижению значительного объема ввода ИЖС является недостаточность государственной поддержки и стимулирования строительства объектов этого сегмента (в сравнении с МКД). Так, не ведется прямое статистическое наблюдение за темпами строительства объектов индивидуального жилищного строительства, а учитываются только зарегистрированные дома. Также отсутствует плановое развитие пригородных территорий малоэтажной и индивидуальной жилой застройки.

Между тем текущая хаотичная жилая застройка пригородных территорий повышает нагрузку на существующие объекты инженерной, социально-культурной и дорожно-транспортной инфраструктуры, что приводит к падению показателя качества жизни граждан, проживающих как в населенном пункте, так и за его пределами. В настоящее время отсутствует банк земельных участков с градостроительной подготовкой для ИЖС, не развиты ипотечные программы для этого сегмента жилищного строительства в силу его низкой ликвидности и слабой стандартизации индивидуальных домов. Отсутствуют механизмы гарантирования качества будущего дома. Кроме того, зачастую ИЖС не обеспечены инфраструктурой в связи с высокими затратами, которые граждане не могут нести самостоятельно.

Понятно, что строительство инфраструктуры затруднительно при частном строительстве ИЖС и финансово накладно для бюджета при догоняющем развитии инфраструктуры за счет местных властей. Эти проблемы можно решить при комплексной застройке территорий ИЖС силами застройщиков, которые в состоянии заложить в финансовую модель проектов и благоустройство, и помещения для бизнеса, и строительство необходимой инфраструктуры.

Белгородский опыт показал, что для решения стоящих перед региональными властями задач целесообразно создание единого регионального оператора по развитию индивидуального жилищного строительства. Его ключевая цель — вовлечь в процесс все заинтересованные стороны и консолидировать все необходимые ресурсы.

Год назад в интервью нашему изданию вы назвали одним из важнейших событий 2020 года изменения в сфере государственного госзаказа, в частности переход от критерия «цена» к критерию «качество». Тогда эти изменения в законодательство только были приняты. Как вы оцениваете эти изменения сегодня, спустя год?

С 1 сентября 2020 года стройка была исключена из обязательного аукционного перечня, и заказчикам предоставили право выбора формы конкурентной процедуры на строительные работы. Это стало первым важным шагом реформы государственных закупок в строительстве в части перехода от критерия «цена» к критерию «качество». Однако доля аукционов сократилась незначительно, поскольку единственным возможным критерием стал опыт участника закупки.

Для окончательного перехода следует внести еще ряд изменений в законодательство. Среди уже сформированных предложений в этой части НОСТРОЙ полностью поддерживает инициативу Минэкономразвития России о преимущественном использовании открытого конкурса в электронной форме в сфере строительства при начальной цене контракта от 10 млн рублей. Такое новшество позволит повысить качество строительства, а также обеспечит исполнение обязательств по государственным и муниципальным контрактам в установленные сроки.

При этом необходимо расширить перечень критериев, по которым можно оценить участника закупки в сфере строительства. Так, НОСТРОЙ предлагает дополнительно учитывать специализацию участника закупок по типам объектов, минимально необходимое количество организаторов строительного производства в зависимости от объектов и профиля работ, а также обязательное подтверждение их квалификации. Кроме того, важно учитывать и факт выполнения работ генеральным подрядчиком своими силами без привлечения субподрядчиков. В этом случае генподрядчиком должно быть выполнено не менее 50% объема работ. Заказчик при этом минимизирует риски неисполнения или ненадлежащего исполнения участником закупки необходимых работ, поскольку будет обладать информацией о реализации подобных проектов квалифицированными специалистами этой же организации.

Чтобы внедрить новые подходы, необходимо внести изменения в постановление Правительства РФ от 04.02.2015 N° 99 и постановление Правительства РФ от 28.11.2013 N° 1085.

НОСТРОЙ ведет постоянную работу с Минстроем и Минфином России для повышения качества исполнения обязательств участниками строительного рынка в сфере государственного заказа.

Одной̆ из основных проблем строительной̆ отрасли сегодня является существенный̆ рост цен на стройматериалы, в том числе на металл. Особенно остро данная проблема встала перед компаниями, выигравшими в торгах ранее и у которых есть твердая цена контракта. В настоящее время по обращениям НОСТРОЙ подготовлен проект изменений в приказ Минстроя России от 23 декабря 2019 г. N° 841/пр «Об утверждении Порядка определения начальной̆ (максимальной̆) цены контракта…». Расскажите подробнее об этом документе.

В IV квартале 2020 года строители столкнулись с серьезным ростом стоимости на стройматериалы. В I полугодии 2021 года рост стоимости продолжился. И если все начиналось с металлопроката, то сейчас мы видим рост стоимости на все основные группы строительных материалов. Конечно, это не может не сказаться на конечной стоимости строительства. Под ударом оказались подрядчики на государственных и муниципальных контрактах, где по закону цена контракта является твердой и изменению не подлежит, кроме контрактов сроком от 1 года и стоимостью свыше 100 млн рублей. Но ни один заказчик не осмеливался применять эту норму именно к росту стоимости строительных материалов, относя этот вопрос к предпринимательским рискам.

Минстрой, Минфин и ФАС России подписали совместное письмо, в котором четко обозначили позицию по возможности изменения цены контракта из-за роста стоимости строительных материалов. Мы воспринимаем это как сигнал региональным органам власти и заказчикам о возможности использования утвержденного механизма, понимая все сложности, которые заказчикам необходимо пройти по изменению лимитов финансирования. Но иначе нельзя. По ряду позиций строительные материалы в цене увеличились в 2 раза, а большинство заключенных контрактов «осмечивались» в ценах прошлого года, и другого механизма просто не существует. Кроме того, остается вопрос по снижению стоимости контракта.

Минстрой России поддержал наши предложения и разместил проект постановления Правительства РФ о снижении стоимости контракта, по которым возможен пересмотр цены со 100 до 15 млн рублей. Также в развитие этих инициатив Минстроем России подготовлен проект приказа, в котором описывает порядок подготовки обоснования увеличения стоимости контрактов из-за роста стоимости строительных ресурсов. Согласно проекту приказа необходимо провести запрос предложений рыночной стоимости еще не приобретенных для исполнения контракта материалов, сравнив ее со стоимостью этих материалов на момент заключения контракта. То есть здесь необходим конъюнктурный анализ, который и ляжет в основу обоснования изменения сметной стоимости строительства из-за роста стоимости строительных материалов.

Ранее вы рассказывали об агрегации с «Русской сталью» для поиска более рыночных цен и экономии на металле. При этом вы сказали, что со временем планируете вводить инструмент совместных закупок. Расскажите об этих планах и о сотрудничестве с производителями ПСМ.

В декабре 2020 года, когда ситуация с ростом стоимости металлопроката сильно накалилась, по инициативе Минпромторга России на базе НОСТРОЙ была создана рабочая группа по заключению прямых договоров между строителями и производителями металлопроката, которые объединены в Ассоциацию «Русская сталь». Тогда обсуждалось предположение о том, что рост стоимости связан с действиями посредников.

Мы собрали сведения о потребности в металле более чем на 2 млн тонн и передали информацию производителям для рассмотрения возможности заключения прямых договоров. По данным «Русской стали», заключено контрактов более чем на 800 тыс. тонн. Конечно, у производителей есть ряд ограничений по объему поставки, срокам, условиям финансирования, поэтому и прозвучала идея консолидации региональных заявок. Для этого мы заключили предварительное соглашение с ПАО «ММК» и сейчас прорабатываем детальный механизм возможности таких контрактов.

Одно могу сказать точно: если от производителей металлопроката не будет экономически эффективной цены для строителей на материал, то механизм консолидации заявок вряд ли заработает. Сейчас мяч полностью находится на стороне производителей.

Еще одним проблемным вопросом отрасли, который стал особенно очевиден в период пандемии коронавируса, является кадровый дефицит. Какие меры уже приняты для восполнения дефицита рабочих рук? Что еще необходимо предпринять, чтобы обеспечить стройку как квалифицированными управленческими, так и рабочими кадрами?

Безусловно, пандемия коронавируса сказалась на работе строительной отрасли, в том числе и на кадровом обеспечении. Однако уже сегодня мы отмечаем замещение иностранных рабочих отечественными, так как в условиях дефицита кадров работодатели вынуждены создавать более конкурентоспособные условия труда, увеличивать зарплаты. В целом срывов сроков по реализуемым проектам в отрасли из-за нехватки кадров не наблюдается.

Вместе с тем надо отметить, что причина кадрового голода не только в оттоке иностранной рабочей силы, но и в определенном росте объемов строительства, ускорении введения ряда важнейших инфраструктурных объектов. Это тоже нельзя сбрасывать со счетов.

Для обеспечения стройки квалифицированными кадрами было сделано немало. В качестве одной из мер для решения этого вопроса стало создание специальной комиссии по привлечению рабочих из Узбекистана, Таджикистана, Казахстана и Турции.

В то же время только с помощью мигрантов проблему не решить. Поэтому, даже когда будут открыты границы и в российскую отрасль вернутся иностранные рабочие, кадровая проблема не будет решена до конца. Нужно выстраивать на новом уровне подготовку отечественных кадров, и эту работу мы планомерно ведем совместно с профильными образовательными учреждениями. Так, на системной основе к решению этого вопроса подошел не так давно созданный на базе НИУ МГСУ Отраслевой консорциум строительных высших учебных заведений.

Одним из эффективных механизмов подбора и замещения строительных кадров станет единая электронная площадка «Строительный кадровый ресурс», над созданием которой мы сейчас работаем. В этой системе будет содержаться информация об опыте и образовании специалиста, наличии у него подтвержденной квалификации, профиле и специализации. «Строительный кадровый ресурс» обеспечит взаимодействие между строительными компаниями и специалистами. В итоге мы получим систему, которая быстро и гибко будет реагировать на все изменения на рынке труда и способствовать кадровому обмену. При этом необходимо отметить, что зарубежный кадровый ресурс предлагается учитывать отдельным реестром на той же платформе.

Создание единой общедоступной платформы позволит подрядчикам оперативно находить сведения о специалистах, имеющих необходимый опыт и квалификацию для выполнения строительных работ, а специалистам — работодателей.

В рамках круглого стола, который проводил Отраслевой журнал «Вестник» на тему решения кадровой проблемы в строительном комплексе, многие руководители вузов и ссузов сетовали на то, что в России плохо выстроена взаимосвязь учебных заведений с работодателями, зачастую вместо полноценной производственной практики студенты получают профанацию. Как вы считаете, можно ли мотивировать руководителей строительных организаций к более тесному сотрудничеству с образовательными учреждениями?

Организация производственной практики студентов высших учебных заведений — системная проблема не только для строительной отрасли.

Если подготовка специалистов со средним профессиональным образованием в колледжах прежде всего нацелена на формирование практических навыков по профессии, то в обучении будущих специалистов по программам высшего образования баланс смещается на изучение теории. В результате выпускники оказываются плохо подготовлены к выполнению трудовых функций в практике строительного производства. И эта проблема — одно из последствий перехода к Болонской системе, которая предусматривает отказ от прикладного характера образования, смещение акцентов на общетеоретическую подготовку.

Что нужно делать в сложившейся ситуации? На наш взгляд, необходимо системное смещение вектора в подготовке строительных кадров с высшим образованием. Ведь что происходит? Мы больше не готовим инженеров-строителей по специальностям «Теплогазоснабжение и вентиляция», «Водоснабжение и водоотведение», «Промышленное и гражданское строительство» и по десяткам других. Подготовка осуществляется только по одному направлению «Техника и технологии строительства», и только по одной специальности — «Строительство уникальных зданий и сооружений». Около 80% всех выпускников — бакалавры. Нужно наращивать практико-ориентированность в подготовке специалистов — за этим будущее. Решение этой проблемы требует длительной и системной работы, а также более плотного взаимодействия бизнеса и образовательных учреждений.

В настоящее время Национальным объединением строителей ведется работа по формированию единого информационного пространства в строительстве. Какие прогрессивные виды сервисов откроются для участников рынка в результате успешного формирования платформы?

В рамках действующего законодательства НОСТРОЙ ведет одни из самых крупных строительных информационных ресурсов — Единый реестр членов СРО и Национальный реестр специалистов в области строительства, которые востребованы не только государственными и частными заказчиками, но и всеми участниками строительного рынка. При этом интеграция с другими информационными системами является необходимым, но недостаточном условием: требуется гораздо больше оперативной, актуальной и достоверной информации, особенно при принятии решения о выборе подрядной организации.

Для этого НОСТРОЙ осуществляет разработку цифровых профилей подрядных организаций и строителей, которые позволяют учитывать не только их опыт и степень участия в проектах, но и квалификацию, специализацию выполняемых работ. При этом строители уже сегодня могут подтвердить свою квалификацию, пройдя оценку квалификации на программно-аппаратном комплексе, который разработан НОСТРОЙ и использует технологии искусственного интеллекта и машинного зрения. Это обеспечивает прозрачность и объективность процедур профессионального экзамена, доверие к свидетельству о квалификации, которое выдается по итогам прохождения процедур оценки квалификации.

Также на базе цифровых профилей и разработанной НОСТРОЙ методологии в рамках создания Единой информационной платформы Национальным объединением подготовлен пилотный программный продукт рейтингования членов СРО. Кроме этого, идет подготовка интеграции платформы со СМЭВ — этот функционал позволит подавать гражданам заявления о включении в Национальный реестр специалистов (НРС) через сервис «Госуслуги», а также позволит установить информационное взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти.

В настоящее время всем саморегулируемым организациям уже доступна информация по заключенным членами СРО государственным контрактам с возможностью контроля исполнения членами СРО своих обязательств по ним. Параллельно ведется работа по организации информационного взаимодействия с информационными системами органов государственного строительного надзора, интеграция с «Суперсервисом» разрабатываемым Минстроем, ИСОГД и многое другое.

На каком этапе находится сегодня создание Единой информационной платформы? Какую роль сыграет эта платформа в развитии строительного комплекса страны?

К сожалению, при реализации и внедрении сервисов Единой информационной платформы НОСТРОЙ мы сталкиваемся с тем, что отсутствуют единые цифровые машиночитаемые форматы обмена данными. Это зачастую не позволяет объединить уже существующие и работающие цифровые площадки, либо в силу каких-либо причин площадки отказываются предоставить, по сути, открытые данные. Также существует ограничение в использовании электронного документооборота — не все госорганы готовы принимать электронные документы, из-за чего требуется переводить их в бумажный вид.

Уверен, что со временем эти сложности будут преодолены. И в результате реализации Единой информационной платформы НОСТРОЙ мы перейдем от модели ведения реестров и баз данных к модели предоставления сервисов, удобных и востребованных участниками строительного рынка. Так, цифровые профили подрядных организаций и специалистов, кроме озвученных выше сервисов рейтингования и возможности электронного документооборота через госуслуги при подаче документов в НРС, позволят создать «Строительный кадровый ресурс» — по сути, биржу труда, где подрядные организации смогут найти специалистов с подтвержденным опытом работы и квалификацией, а специалисты — трудоустроиться в строительные компании в соответствии со своей специализацией. В рамках платформы также реализуется «Электронный инспектор охраны труда». Все это позволит повысить безопасность и качество выполняемых работ.

# 20.08.2021 За-Строй.РФ. Служение, как высшая форма труда

Питерский координатор НОСТРОЙ Александр Вахмистров о профессиональных ценностях и проблемах важнейшей отрасли России

Координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, президент СРО «Объединение строителей СПб» Александр Вахмистров ещё накануне Дня строителя дал большое интервью для «Строительного Еженедельника». При этом рассказывал Александр Иванович не столько про текущие проблемы да расчёты, сколько про вечное – профессиональные ценности, историю своего становления в отрасли, ярких людей, с которыми довелось поработать.

 Про три фактора профессии

Первое, что необходимо выделить, – созидательный характер труда строителя. Об этом часто говорят, но и на самом деле это очень важный аспект нашей работы, во многом отражающий жизненную позицию людей, отдавших жизнь этой профессии. Я не воспринимаю строительство как технологический процесс несмотря на то, что он состоит в том числе из заливки бетона, укладки кирпича, оштукатуривания и прочего. Строительство – это даже не сумма этих процессов, а созидание, рождение чего-то нового.

Второй очень важный, на мой взгляд, фактор: плоды труда строителя остаются на родной земле. Это одна из немногих отраслей, конечный продукт которой не предназначен для экспорта. В этом смысле очень характерен сам термин «недвижимость». Все здания и строения остаются там, где построены, и используются теми, кто живёт в этом месте.

Третий момент – долговечность результатов работы строителя. Преимущественно все они рассчитаны на многолетнее – иногда на протяжении веков – использование. Таким образом, «прочность» и «качество» – ключевые для строителя понятия. Даже через многие годы он имеет возможность видеть результат своего труда, оценить, насколько то или иное построенное им здание вписалось в конкретное место и долго ли прослужит людям. Для строителя его объект навсегда остаётся чем-то родным и близким. Во всяком случае, лично для меня это так.

 О молодых кадрах

Со стройкой связана вся моя жизнь, мои заботы и радости, мои успехи и неудачи. Я не могу представить себя вне стройки. Поэтому меня радует, что за последние годы престиж строительных профессий стал расти, что в профильные вузы сегодня большой конкурс, а молодёжь охотно осваивает, в том числе, и рабочие специальности. В отрасль приходит много талантливых, увлечённых молодых людей, а значит, у неё есть будущее.

Главное, на мой взгляд, – любить свою профессию. Вообще в любом деле и, более того, в жизни в целом главное – любовь. Это касается и профессионального аспекта. Труд, который приносит радость, эмоциональную отдачу и удовольствие, придаст полноту всей жизни.

Когда ты любишь своё дело, ты начинаешь ему служить. А служение – это высшая форма труда, искреннее стремление нести пользу, сделать всё как можно лучше, как раньше говорили «не за страх, а за совесть». Может быть, именно поэтому слово «служить» сохранилось сейчас в употреблении применительно лишь к военным, священникам и театральным актёрам.

 О работе в мэрии

Много нового я узнал и понял в самый, пожалуй, напряжённый и плодотворный период своей деятельности, когда занимал пост вице-губернатора в городском правительстве Валентины Матвиенко. Тогда мы только осваивались с рыночными механизмами в сфере строительства, и приходилось искать новые формы работы. Это коснулось очень многих направлений: первый в новых условиях Генплан Санкт-Петербурга, земельные аукционы, программа санации «хрущёвок» и многое другое.

Конечно, бывало, мы ошибались, но в целом нащупывали верные пути. Многие из идей, появившихся в те годы, продолжают работать и сейчас. Как иллюстрацию приведу только две цифры. В 1996 году, когда я только начал работу в городской администрации, годовой объём ввода жилья в Петербурге составлял всего 700 тысяч квадратных метров, а в 2010-м, когда я уходил с госслужбы, – 2,65 тысячи квадратных метров. А значит, то, что мы делали, тот тренд на развитие, который был нами тогда задан, пошёл на пользу и городу, и отрасли в целом.

Об интересных людях

Действительно, по долгу службы мне доводилось общаться со многими известными людьми, включая президентов, глав правительств страны, министров и губернаторов. Были выдающиеся современные архитекторы, замечательные учёные, крупные бизнесмены и яркие общественники – но я бы не хотел сейчас заниматься перечислениями. Очень интересных людей было много, и не хочется никого упустить.

Но всё же одного человека выделю – первый президент Татарстана, а ныне государственный советник этой страны Минтимер Шаймиев. Петербург активно помогал региону в подготовке к празднованию 1000-летия Казани, включая и строительство метро. В тот период мы неоднократно встречались и общались. Этот крупный политический деятель произвёл на меня неизгладимое впечатление своими целеустремлённостью, здравомыслием, терпением и какой-то глубочайшей человеческой мудростью. На мой взгляд, то, что Татарстан является одним из наиболее динамично развивающих регионов, заслуга, главным образом, именно Минтимера Шаймиева и его команды – ведь и нынешний вице-премьер Марат Хуснуллин, и глава Минстроя России Ирек Файзуллин – это яркие члены команды Минтимера Шаймиева.

О перспективах отрасли

Российская строительная отрасль, без преувеличения, прошла за последние десятилетия длинный и сложный путь. Если вспомнить 1990-е годы, не хватало очень многого – современных качественных материалов, инновационной техники и технологий, другого. Сегодня проблемы эти ушли в прошлое: в России появились собственные высокотехнологичные производства, выпускающие практически все виды строительных материалов. Импортируется только что-то редкое – натуральный камень, плитка ручной работы и подобное, ориентированное больше на объекты элитного жилья. То же касается и технологий производства работ, и современной специализированной строительной техники.

В целом у нас очень неплохой уровень профильного образования. Хотя, безусловно, существующая сегодня болонская система для подготовки инженеров и технических специалистов, на мой взгляд, недостаточно эффективна. Надеюсь, что когда-нибудь, со временем, вернётся старая, проверенная практикой схема строительного образования.

Из направлений, по которым нам ещё необходимо серьёзно поработать, я бы выделил два. Первое – это цифровизация, максимально широкое внедрение информационных технологий. Второе, это, как говорят, печально известные «СНиПы-хрипы». На мой взгляд, нам остро необходима гармонизация наших стандартов с европейскими. Это достаточно эффективный механизм, который, с одной стороны, позволяет быстро внедрять инновационные разработки, а с другой – отличается достаточной гибкостью, позволяя менять нормативы в зависимости от традиций и климатических условий разных стран. Отмечу, что по обоим направлениям сейчас идёт огромная работа, инициированная, в том числе, и федеральным центром. Так что есть все перспективы, чтобы и в этих вопросах перейти из дня вчерашнего в день завтрашний.

М.М. Куликов

20.08.2021