ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 16.12-23.12.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 7](#_Toc122691282)

[1.1. 19.12.22 ЕРЗ. Эксперты: модификация ипотеки сбалансирует рынок и поддержит спрос 7](#_Toc122691283)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 8](#_Toc122691284)

[2.1. 16.12.22 ЗаНоСтрой. Внесены коррективы в правительственный план цифровизации строительной отрасли. Что осталось доделать? 8](#_Toc122691285)

[2.2. 16.12.22 ЗаНоСтрой. Законопроект по созданию единой информационной системы в строительстве ждёт подписи Президента России 10](#_Toc122691286)

[2.3. 16.12.22 За-Строй. Мусорный вопрос решал ВС РФ 11](#_Toc122691287)

[2.4. 19.12.22 ЕРЗ. Корректировка индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года 13](#_Toc122691288)

[2.5. 19.12.22 ЕРЗ. Методику определения стоимости подготовки проектной документации с информационной моделью откорректировали 14](#_Toc122691289)

[2.6. 19.12.22 ЕРЗ. Информацию о существующих и планируемых объектах капстроительства, а также требованиях к их возведению разместят в ГИС «Стройкомплекс.РФ» 15](#_Toc122691290)

[2.7. 20.12.22 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Минстрой разработал ГОСТы на комплексное благоустройство городских территорий 17](#_Toc122691291)

[2.8. 19.12.22 АНСБ. Правительство РФ продляет компенсации за рост цен стройматералов 18](#_Toc122691292)

[2.9. 20.12.22 ЗаНоСтрой. Российские власти продлили срок выдачи займов из средств компфондов членам СРО строительной отрасли до 1 января 2024 года 19](#_Toc122691293)

[2.10. 20.12.22 ЗаНоСтрой. Новый законопроект, внесённый Правительством России, может расширить основания для выплат из комфондов возмещения вреда… 20](#_Toc122691294)

[2.11. 19.12.22 За-Строй. Минстрой, не стань мамонтёнком! 21](#_Toc122691295)

[2.12. 19.12.22 За-Строй. В защиту прав дольщиков 23](#_Toc122691296)

[2.13. 20.12.22 Техэксперт. Опубликован законопроект о субсидиарной ответственности СРО за причиненный собственнику зданий вред 23](#_Toc122691297)

[2.14. 19.12.22 ЕРЗ. Российские регионы перейдут на ресурсно-индексный метод в I—III кварталах 2023 года 24](#_Toc122691298)

[2.15. 20.12.22 ЕРЗ. Свидетельства, подтверждающие пригодность новых стройматериалов, в 2023 году продолжит выдавать ФАУ ФЦС 25](#_Toc122691299)

[2.16. 19.12.22 НОПРИЗ Новости. О Федеральном законе № 542-ФЗ 26](#_Toc122691300)

[2.17. 20.12.22 НОПРИЗ Новости. Вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2022 г. № 519-ФЗ 26](#_Toc122691301)

[2.18. 21.12.22 Техэксперт. Законодательно предусмотрено создание единой ГИСОГД "Стройкомплекс.РФ" 27](#_Toc122691302)

[2.19. 21.12.22 Техэксперт. Продлены меры поддержки СРО на 2023 и 2024 годы…. 28](#_Toc122691303)

[2.20. 21.12.22 НОСТРОЙ Новости. Правительство утвердило постановление об информационном моделировании в долевом строительстве 28](#_Toc122691304)

[2.21. 21.12.22 АНСБ. Застройщикам поставили дедлайн: с 1 июля 2024 года девелоперы перейдут на ТИМ 29](#_Toc122691305)

[2.22. 21.12.22 АНСБ. Результаты инженерных изысканий будут оценивать в формате экспертного сопровождения 30](#_Toc122691306)

[2.23. 22.12.22 ЕРЗ. В Градостроительном кодексе установят субсидиарную ответственность СРО за вред, причиненный собственнику здания 31](#_Toc122691307)

[2.24. 22.12.22 ЕРЗ. Приняты стандарты для комплексного благоустройства городских территорий 31](#_Toc122691308)

[2.25. 23.12.22 ЕРЗ. Закон, совершенствующий нормы по защите прав дольщиков: основные положения 33](#_Toc122691309)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 35](#_Toc122691310)

[3.1. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Дополнительные 250 млрд рублей направят в регионы на развитие инфраструктуры – Мишустин 35](#_Toc122691311)

[3.2. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Правительство выделило около 8,5 млрд рублей на выплаты по ипотеке для многодетных семей 35](#_Toc122691312)

[3.3. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Развитию транспортных коридоров "Север-Юг" и "Запад-Восток" будет уделено особое внимание – Мишустин 36](#_Toc122691313)

[3.4. 19.12.22 РИА Новости. Кабмин выделит 50 млрд рублей на памятники и расселение из аварийного жилья 37](#_Toc122691314)

[3.5. 20.12.22 ЗаНоСтрой. Правительство продолжает поддерживать строителей, которые заняты исполнением госконтрактов, дополнительно выделив 5,7 миллиарда рублей 37](#_Toc122691315)

[3.6. 21.12.22 РИА Новости. Застройщики жилья перейдут на инфомоделирование с 1 июля 2024 года 38](#_Toc122691316)

[3.7. 20.12.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Кабмин определился с допустимой долей трудовых мигрантов на 2023 год в отраслях экономики, в том числе в строительстве 38](#_Toc122691317)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 40](#_Toc122691318)

[4.1. 16.12.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ДОМ.РФ запустили Большую строительную энциклопедию 40](#_Toc122691319)

[4.2. 16.12.22 Минстрой НОВОСТИ. В НИУ МГСУ открылась Корпоративная кафедра Минстроя России 40](#_Toc122691320)

[4.3. 19.12.22 За-Строй. В том числе, импортозамещение 42](#_Toc122691321)

[4.4. 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Более 100 млн кв. м жилья строится в РФ – Минстрой 42](#_Toc122691322)

[4.5. 20.12.22 Интерфакс. Минфин РФ внес в правительство проект постановления о продлении льготной ипотеки и расширении семейной ипотеки 43](#_Toc122691323)

[4.6. 19.12.22 ЕРЗ. ФАС: в госзакупке с дополнительными требованиями договор субподряда не подтверждает опыта выполнения работ 44](#_Toc122691324)

[4.7. 20.12.22 АНСБ. Классификатор строительных ресурсов обновлен с учетом новой ФСНБ-2022 44](#_Toc122691325)

[4.8. 21.12.22 За-Строй. МЧС просит… Так отдайте ему! 45](#_Toc122691326)

[4.9. 21.12.22 За-Строй. Электронный инспектор заступил на службу 46](#_Toc122691327)

[4.10. 21.12.22 ЕРЗ. Росреестр разъяснил особенности регистрационных действий при прекращении ДДУ и вытекающих отсюда ограничений 48](#_Toc122691328)

[4.11. 22.12.22 ЗаНоСтрой. Как проходило итоговое в этом году заседание Общественного совета при Минстрое России 49](#_Toc122691329)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 51](#_Toc122691330)

[5.1. 16.12.22 СГ. Сбербанк раскрыл эскроу-счета почти на 1,5 трлн рублей 51](#_Toc122691331)

[5.2. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Решение ЦБ по ключевой ставке позволит сохранить условия по ипотеке — ВТБ 51](#_Toc122691332)

[5.3. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Мишустин поручил до 20 декабря внести в кабмин документы для обновления льготных ипотечных программ 52](#_Toc122691333)

[5.4. 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Промышленную ипотеку теперь можно будет взять на строительство объектов — Мишустин 52](#_Toc122691334)

[5.5. 16.12.22 Интерфакс. Набиуллина разъяснила нейтральный сигнал по ключевой ставке в заявлении ЦБ 53](#_Toc122691335)

[5.6. 16.12.22 Интерфакс. Банк России попросил вывести ипотеку от застройщика из-под действия льготных программ 54](#_Toc122691336)

[5.7. 16.12.22 ЕРЗ. ЦБ вновь оставил ключевую ставку на уровне 7,5% годовых (график) 55](#_Toc122691337)

[5.8. 19.12.22 Интерфакс-недвижимость. Удвоение средств на инфраструктурные облигации обеспечит создание до 60 млн кв. м жилья 56](#_Toc122691338)

[5.9. 19.12.22 ЗаНоСтрой. Вячеслав Трапезников: надо быть благодарным Минфину России за «провокацию» о завершении льготной ипотеки 57](#_Toc122691339)

[5.10. 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Почти 90% возводимого жилья в России строится с применением счетов эскроу – ДОМ.РФ 58](#_Toc122691340)

[5.11. 22.12.22 АНСБ. Сбер назвал условия скидки для девелоперов по проектному финансированию 59](#_Toc122691341)

[5.12. 22.12.22 АНСБ. Банк ДОМ.РФ занимает треть рынка проектного финансирования застройщиков 59](#_Toc122691342)

[5.13. 22.12.22 За-Строй. ФРТ vs ФКР? 60](#_Toc122691343)

[5.14. 23.12.22 ЕРЗ. Состоялась первая ипотечная сделка по покупке жилья в новостройке с оформлением e-закладной 61](#_Toc122691344)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 62](#_Toc122691345)

[6.1. 16.12.22 СГ. Антон Глушков: в России восстановился интерес мигрантов к работе на стройках 62](#_Toc122691346)

[6.2. 16.12.22 РИА Новости НОСТРОЙ: зарплаты строителей первого разряда выросли на 15% за год 62](#_Toc122691347)

[6.3. 16.12.22 ЗаНоСтрой. Сахалинские саморегуляторы и строители обсудили с губернатором оплату труда дорожников, после чего он заставил чиновников «засунуть нос и ничего не проворонить» 62](#_Toc122691348)

[6.4. 16.12.22 НОСТРОЙ Новости. В Москве состоялось последнее в 2022 году заседание Совета НОСТРОЙ 64](#_Toc122691349)

[6.5. 16.12.22 НОПРИЗ Новости. СРО ЦФО обсудили актуальные вопросы деятельности в рамках изменяющегося градостроительного законодательства 66](#_Toc122691350)

[6.6. 19.12.22 ЗаНоСтрой. На конференции НОПРИЗ с участием СРО ЦФО обсудили проведение независимой оценки квалификации 68](#_Toc122691351)

[6.7. 16.12.22 За-Строй. На Нацобъединения возлагают надежды… 69](#_Toc122691352)

[6.8. 19.12.22 АНСБ. НОСТРОЙ подводит итоги работы 2022 года по реформе системы ценообразования 70](#_Toc122691353)

[6.9. 19.12.22 АНСБ. Нацобъединения получили доступ к невостребованным компфондам СРО 73](#_Toc122691354)

[6.10. 20.12.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ: необходимо объединить усилия власти и бизнеса по подготовке кадров для строительной отрасли 74](#_Toc122691355)

[6.11. 20.12.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ считает необходимым сохранение программы льготной ипотеки от застройщика 76](#_Toc122691356)

[6.12. 21.12.22 ЗаНоСтрой. Экспертный совет НОСТРОЙ рассмотрел три законопроекта и вопросы по возврату средств из КФ ОДО и обязательному членству в СРО 78](#_Toc122691357)

[6.13. 21.12.22 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсуждали на своём итоговом в этом году заседании члены комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям 80](#_Toc122691358)

[6.14. 21.12.22 ЗаНоСтрой. Как проходила Окружная конференция строительных СРО, членов НОСТРОЙ в СФО 81](#_Toc122691359)

[6.15. 21.12.22 СГ. НОСТРОЙ: необходимо повысить роль строительных СРО в развитии системы ценообразования 83](#_Toc122691360)

[6.16. 23.12.22 НОПРИЗ Новости. Совет НОПРИЗ утвердил новую структуру нацобъединения, проект Сметы на 2023 год и организационные вопросы XII Всероссийского съезда 84](#_Toc122691361)

[6.17. 23.12.22 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров подписал соглашение о создании Консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства 87](#_Toc122691362)

[7. РАЗНОЕ 88](#_Toc122691363)

[7.1. 16.12.22 За-Строй. Кто там против госконтроля?! 88](#_Toc122691364)

[7.2. 18.12.22 АНСБ. Веревка Мебиуса 90](#_Toc122691365)

[7.3. 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Рынок новостроек РФ бьет рекорд по объемам предложения 92](#_Toc122691366)

[7.4. 20.12.22 За-Строй. «Хлеба строек» всё больше 92](#_Toc122691367)

[7.5. 20.12.22 ЕРЗ. Эксперты: за год спрос на новостройки в России упал на четверть, рост цен замедлился втрое, а предложение выросло более чем на треть…. 93](#_Toc122691368)

[7.6. 21.12.22.За-Строй. Есть первый умный дом! 95](#_Toc122691369)

[7.7. 22.12.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российский девелопер построит небоскрёб в Дубае 96](#_Toc122691370)

[7.8. 22.12.22 ЗаНоСтрой. Классификатор строительных ресурсов обновлён с учётом новой федеральной сметно-нормативной базой 96](#_Toc122691371)

[7.9. 22.12.22 За-Строй. Одноэтажная Россия всё дороже 97](#_Toc122691372)

[7.10. 23.12.22.АНСБ. Промышленная ипотека будет способствовать появлению новой продукции 98](#_Toc122691373)

[7.11. 23.12.22 За-Строй. Такого стройматериала просто завались! 98](#_Toc122691374)

[7.12. 23.12.22 За-Строй. Цифровая строительная пирамида 99](#_Toc122691375)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 101](#_Toc122691376)

[8.1. 18.12.22 АНСБ. Россия может активно работать на зарубежных рынках малоэтажного жилья 101](#_Toc122691377)

[8.2. 18.12.22 АНСБ. Механизм КРТ есть, но действует медленно и неохотно 104](#_Toc122691378)

[8.3. 18.12.22 АНСБ. Цифровая трансформация: кто выйдет сухим из воды? 108](#_Toc122691379)

[8.4. 18.12.22 АНСБ. Главная проблема стройки – неопределенная экономическая конъюнктура 112](#_Toc122691380)

[8.5. 18.12.22 АНСБ. Тренд цифровизации: от собственных продуктов к цифровой экосистеме 117](#_Toc122691381)

[8.6. 18.12.22 АНСБ. Индустриальное домостроение: вспомним опыт отцов или будем работать с роботами? 122](#_Toc122691382)

[8.7. 19.12.22 За-Строй. Дом с номерами 126](#_Toc122691383)

[8.8. 20.12.22 За-Строй. Сокращения есть, но больше на словах 128](#_Toc122691384)

[8.9. 21.12.22 За-Строй. Услышит ли ЦБ инициативы НОСТРОЙ? 129](#_Toc122691385)

[8.10. 20.12.22 ЗаНоСтрой. Суды в порядке субсидиарной ответственности решили взыскать из КФ ОДО саморегулируемой организации, словно забыв о законных способах взыскания с подрядчика 132](#_Toc122691386)

[8.11. 20.12.22 ИА Строительство. В Новом году – с новыми ценами на стройку?.... 135](#_Toc122691387)

[8.12. 21.12.22 АНСБ. Цифровая трансформация строительства: есть большие проблемы, но есть и перспектива 137](#_Toc122691388)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 19.12.22 ЕРЗ. Эксперты: модификация ипотеки сбалансирует рынок и поддержит спрос

Профессионалы рынка недвижимости единодушно поддержали предложения о корректировке ипотечных программ, озвученные Президентом России 15 декабря.

Напомним, что на [заседании](http://www.kremlin.ru/events/president/news/70082) Совета по стратегическому развитию и нацпроектам Президент России **Владимир Путин** [предложил](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-gosprogramma-lgotnoy-ipoteki-prodlevayetsya-do-1-iyulya-2024-goda-no-po-stavke-8) продлить льготную ипотеку по территории России до 1 июля 2024 года, но с увеличением ставки по ней до 8% годовых.

Кроме того глава государства [заявил](https://erzrf.ru/news/v-2023-godu-semeynaya-ipoteka-pod-6-budet-dostupna-semyam-s-dvumya-detmi-do-18-let) о расширении доступа к семейной ипотеке. В 2023 году она распространится на семьи, в которых двое детей не достигли 18 лет.

«В текущих экономических условиях решение президента России о продлении "Льготной ипотеки" до 1 июля 2024 года, а также расширение доступа к семейной ипотеке — оптимальная возможность для сохранения адресного подхода при поддержке людей в их желании улучшить свои жилищные условия», — [отметил](https://lenta.ru/news/2022/12/16/faizullin/) министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

«Льготная ипотека …существенно поддержала рынок в текущем году, и, в связи с тем, что сложный период в развитии нашей экономики еще не закончился, ее продление позволит не допустить снижения спроса и позволит застройщикам спокойно планировать свою работу в среднесрочной перспективе», — [заявил](https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/v-dom-rf-otsenili-effekt-ot-izmeneniya-lgotnykh-ipotechnykh-programm/) руководитель ДОМ.РФ **Виталий Мутко**.

По данным ДОМ.РФ, за все время реализации программы ей воспользовались уже около 930 тыс. семей, оформивших кредиты на 3,1 трлн руб.

«Изменившиеся условия программы будут комфортны для покупателей, с учетом того, что средняя ставка по рыночной ипотеке сегодня составляет порядка 11% — разница в платежах очевидна, — аргументировал Виталий Мутко. — Ожидаем, что продление программы позволит улучшить жилищные условия еще 300—350 тыс. семей», — уточнил он.

Высоко оценил глава ДОМ.РФ и решение, принятое в отношении семейной ипотеки.

«Изначально нацеленная лишь на семьи с двумя и более детьми, с прошлого года по поручению Президента она была распространена и на семьи с первенцами, — напомнил он. — Как результат, выдачи по программе выросли: если в 2021 году ею воспользовались 133 тыс. семей, то в текущем — уже 155 тыс.».

Вместе с тем сейчас программа ограничена лишь теми семьями, где ребенок родился в период 2018—2023 гг., заметил руководитель госкорпорации.

«Предложение Президента расширить программу на семьи с двумя несовершеннолетними детьми позволит охватить те семьи, где дети родились ранее 2018 года, — резюмировал он. — По нашей оценке, в результате выдача таких кредитов вырастет примерно на 30 тыс. кредитов в год», — добавил он.

А это в свою очередь не только поддержит спрос на жилье, но и будет иметь ощутимый демографический эффект, полагает Мутко. «Для большинства семей квартирный вопрос является ключевым фактором при принятии решения о рождении детей, — рассказал он. — В целом с момента запуска семейной ипотеки программой воспользовались более 440 тыс. семей, сумма выданных ипотечных кредитов достигает уже около 1,6 трлн руб.», — заключил он

Предложение о плановом увеличении льготной ставки по ипотеке на новостройки в России является взвешенным, полагает зампред правления Сбербанка **Анатолий Попов**.

«Решение о плановом увеличении льготной ставки по ипотеке на новостройки является наиболее взвешенным решением в текущей ситуации и поддержит спрос», — [заявил](https://realty.ria.ru/20221215/sberbank-1838936336.html) он.

Топ-менеджер отметил, что Сбербанк выступал за плавную корректировку льготной программы господдержки, а также за то, чтобы программа была модифицирована в 2023 году.

«Поэтому мы приветствуем решение Президента о продлении программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 года, с увеличением ставки до 8% с действующих 7%», — пояснил Попов.

Увеличение ставки по льготной ипотеке на новостройки до 8% годовых позволит сбалансировать цены на жилье, считает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) **Антон Глушков**.

По его словам, увеличение процентной ставки не станет стоп-фактором для потенциальных приобретателей жилья, поскольку недвижимость продолжит оставаться одним из основных способов вложения средств с целью получения прибыли.

«Сказать, что это как-то всколыхнет рынок, наверное, нельзя, однако это решение поддержит спрос, который был раскачан предыдущими вариациями программы, — [сказал](https://realty.ria.ru/20221215/nostroy-1838949133.html) он, добавив: — Скорее всего, на рынке произойдет стабилизация цен, что отразится положительным образом на доступности жилья».

Зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Николай Алексеенко** [расценивает](https://realty.ria.ru/20221215/nostroy-1838949133.html) решение Президента как компромисс между позициями Банка России и строительной отрасли, поскольку резкий отказ от льготной ипотеки нанес бы серьезный удар по рынку недвижимости.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 

# 16.12.22 ЗаНоСтрой. Внесены коррективы в правительственный план цифровизации строительной отрасли. Что осталось доделать?

Правительство России обнародовало распоряжение от 6 декабря 2022 года № 3766-р, которое вносит изменения в План работ по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства от 20 декабря 2021 года №3719-р. В новой версии документа список работ существенно сокращён, а также перенесены сроки обязательного применения. Так, обязательное использование ТИМ в долевом строительстве на стадии изысканий и проектирования должно осуществляться с 1 июля 2024 года (а ранее планировалось с 1 января 2023-го), а на стадии строительно-монтажных работ – с 1 июля 2025 года (ранее – с 1 июля 2023-го). Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

Согласно требованиям Кабинета министров, в ближайшей перспективе ведомствам, имеющим отношение к работам над строительной цифровизацией, предстоит решить следующие задачи:

1. Подготовка предложений по созданию системы стимулирования производства новых энергоэффективных строительных материалов (срок – март 2023 года).

2. Разработка национального стандарта «Воздушное лазерное сканирование. Термины и определения. Технические требования» (март 2023 года).

3. Совершенствование нормативно-технического регулирования в строительстве в целях внедрения элементов программно-аппаратного комплекса «Умный дом» с возможностью использования отечественного оборудования (июль 2023 года).

4. Подготовка доклада в Правительство РФ с выявлением и обоснованием выбора зданий, сооружений и изделий строительного назначения, для которых наиболее целесообразно применение технологий аддитивного строительного производства (ноябрь 2023 года).

5. Подготовка предложений о необходимости установления требования по присвоению вводимым в эксплуатацию многоквартирным домам класса энергетической эффективности на основании инструментальной оценки фактических показателей энергетической эффективности многоквартирных домов при их вводе в эксплуатацию (ноябрь 2023 года).

6. Внесение изменений в ГОСТ Р 57363-2016 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)» (декабрь 2023 года).

7. Разработка документа по стандартизации в сфере применения искусственного интеллекта при автоматическом распознавании дефектов на поверхности аэродромных покрытий (декабрь 2023 года).

Основными исполнителями почти по всем пунктам являются Минцифры, Минстрой, Ростехнадзор, Росстандарт. Также по отдельным направлениям будут участвовать профильные ведомства – Минтранс, МЧС, Минкультуры, Минприроды. Большой блок работ, связанный с регулированием аэрофотосъёмки и работы на аэродромных территориях предстоит выполнить по линии Росавиации.

Также документ предписывает федеральным органам исполнительной власти, ответственным за реализацию плана мероприятий, направлять отчёт о ходе выполнения в Минстрой России раз в полгода, начиная с 26 декабря 2022 года.

Стоит отметить, что в документе употребляется двоякое наименование самого перечня. Во-первых, это, непосредственно «план мероприятий», а во-вторых, устоявшаяся калька с английского «road map» – «дорожная карта». Впрочем, судя по последним законодательным инициативам в поддержку русского языка, второй вариант постепенно будет вытесняться из официального использования.

# 16.12.22 ЗаНоСтрой. Законопроект по созданию единой информационной системы в строительстве ждёт подписи Президента России

Минстрой России разработал проект Федерального закона, который направлен на цифровизацию правового и нормативно-технического регулирования отрасли посредством внедрения государственной информационной системы «Стройкомплекс.РФ», а также на совершенствование градостроительной деятельности в России. Документ был одобрен на Советом Федерации, а до этого был представлен сенаторам из профильного комитета верхней палаты российского парламента заместителем министра строительства и ЖКХ РФ Сергеем Музыченко. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Минстроя России.  
«Принятие законопроекта создаст основу для исполнения целого ряда поручений Президента России и реализации принципиально новых решений, которые позволят совершить значительный шаг вперёд в цифровизации отрасли и дальнейшем снижении административной нагрузки на отрасль», – пояснил господин Музыченко.

Взамен утверждаемого Правительством России исчерпывающего перечня документов, материалов, сведений, согласований, необходимых для строительства, проект закона предполагает внедрение Цифрового реестра документов, материалов, сведений и согласований. Он будет вестись Минстроем России в системе «Стройкомплекс.РФ», что позволит обеспечить его открытость и оперативную актуализацию.

Кроме того, законопроектом предлагается формирование Цифрового реестра, определяющего исчерпывающий перечень требований к проектированию, строительству и эксплуатации объектов капитального строительства.

Указанные цифровые реестры, классификатор строительной информации, сведения о выданных разрешениях на строительство и ввод, а также иные документы, сведения, материалы, устанавливаемые Правительством России, будут включены в единую информационную систему «Стройкомплекс.РФ» на базе Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации.

Предложенные изменения создадут законодательную основу для дальнейшей цифровизации строительства, значительного сокращения инвестиционно-строительного цикла и снижения административной нагрузки на отрасль.

Другие изменения, предложенные законопроектом, направлены на упрощение процедуры внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, а также на исключение их дублирования. Для этого субъектам Федерации предоставляется право устанавливать в региональном законодательстве возможность подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования, определяющего основные направления развития территорий одного или нескольких муниципальных образований (частей таких территорий).

Проект Федерального закона также содержит новеллу, предусматривающую возможность осуществления экспертного сопровождения результатов инженерных изысканий, как на этапе согласования разделов проектной документации до экспертизы, так и на этапе после экспертизы при внесении изменений в результаты инженерных изысканий.

Ещё одно нововведение законопроекта – это понятие исполнительной документации, содержащей материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, отображающих фактическое исполнение решений из проектной и рабочей документации. Предусматривается, что эксплуатация будет осуществляться в том числе и в соответствии с исполнительной документацией.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» разработан во исполнение поручений Президента России по итогам заседания Президиума Государственного Совета, посвящённого Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года и рассматривался в редакции, принятой во втором чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации. После одобрения Советом Федерации законопроекты будут направлены Президенту России для подписания и официального опубликования.

# 16.12.22 За-Строй. Мусорный вопрос решал ВС РФ

Как высшая судебная инстанция решила спор про стоимость вывоза ТБО с участка без дома

В ноябре 2022 года Верховный Суд Российской Федерации рассмотрел дело, решение по которому будет знаковым для многих людей, имеющих земельные участки, но которые ещё не успели построить дом на своей земле.

Эта история началась в 2021 году в городе Нягань, где собственнику садового общества «Энергия» региональный оператор по работе с твёрдыми бытовыми отходами АО «Югра-Экология» начал начислять плату за вывоз мусора по нормативу накопления, установленному для объекта «индивидуальные жилые дома». Поскольку, по мнению коммунального оператора, на участке стояло строение, обладающее признаками жилого дома.

Между тем, жилого дома на участке построено ещё не было. Существовало лишь небольшое строение, которое не стояло на кадастровом учёте, и право собственности в отношении него зарегистрировано не было.

Владелец участка обратился с запросом касательно начисления платы за вывоз мусора в Службу жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Получив запрос землевладельца, региональный жилнадзор провёл в отношении АО «Югра-Экология» внеплановую документарную проверку. По результатам этой проверки контролирующая инстанция выдала в адрес акционерного общества предписание, которым обязала коммунальную компанию пересчитать плату за вывоз мусора, поскольку на нём не было жилого дома.

Однако мусорный оператор не согласился с этим и обратился в суд с иском к Службе жилищного и строительного надзора, ходатайствуя об отмене выданного ему предписания. Рассматривая дело, суд первой инстанции встал на сторону владельца участка, указав, что никакие строения на его земле на кадастровый учёт не поставлены, а сам он прописан в многоквартирном доме в городе Нягань. Кроме того, суд указал, что орган местного самоуправления не установил норматив твёрдых коммунальных расходов для жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для садоводства и огородничества.

АО «Югра-Экология» подало апелляцию и выиграло. Позиция суда состояла в том, что Служба жилищного и строительного надзора не имела права выдавать предписание коммунальной компании, поскольку региональный государственный жилищный надзор может быть осуществлен только в отношении жилищного фонда. А частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям отнесены: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры или комната.

Поскольку ничего из этого на спорном участке не существует, то жилнадзор не вправе был осуществлять проверку по обращению собственника этого садового земельного участка и принимать по её результатам административные меры.

Кассация также встала на сторону коммунальщиков. В итоге дело дошло до Верховного Суда РФ. Рассматривая дело, он указал, что на основании 4.3 статьи 20 Жилищного кодекса РФ в рамках осуществления государственного жилищного надзора уполномоченная служба имеет право проверять с любой периодичностью соблюдение региональным оператором обязательных требований к предоставлению коммунальной услуги по обращению с ТКО, включая определение размера платы за такую услугу.

По мнению ВС РФ, суды апелляционной и кассационной инстанций ошибочно решили, что служба жилищного и строительного надзора вышла за пределы своих полномочий. Предметом проверки жилнадзора было соблюдение региональным оператором АО «Югра-Экология» обязательных требований, в том числе установленных муниципальными правилами. Поскольку постановлением администрации города Нягани нормативы накопления ТКО для садовых домов и иных строений, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства не были определены, то и плата за вывоз мусора АО «Югра-Экология» начислялась по нормативам для индивидуальных жилых домов неправомерно.

На этом основании Верховный Суд РФ отменил решения апелляционной и кассационной инстанций по этому делу, и оставил в силе решение суда первой инстанции.

# 19.12.22 ЕРЗ. Корректировка индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года

Опубликовано письмо Минстроя России от 14.12.2022 [№67263-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/234459/) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№58497-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/231769/) от 08.11.2022, [№60112-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/232275/) от 14.11.2022, [№63135-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/f43/27.11.2022_63135_IF_09.pdf) от 27.11.2022, [№63817-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/233424/) от 29.11.2022 и [№65739-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/233864/) от 07.12.2022.

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России от 05.06.2019 [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006), с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2022 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2022 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС СМР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2022 года для Сибирского федерального округа (СФО).

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2022 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Уральского федерального округа (УФО), СФО, Дальневосточного федерального округа (ДФО).

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги», на IV квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО.

• ИИСС СМР определяемых с применением отраслевой сметно-нормативной базы на IV квартал 2022 года УФО, СФО.

• ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС СМР и ПНР по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на IV квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства алмазодобывающей промышленности, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на IV квартал 2022 года для СЗФО, ДФО.

# 19.12.22 ЕРЗ. Методику определения стоимости подготовки проектной документации с информационной моделью откорректировали

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№851/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212120021) от 14.10.2022 «О внесении изменений в Методику определения стоимости работ по подготовке проектной документации, содержащей материалы в форме информационной модели (Методика), утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2020 г. [№854/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202102260021)».

Состав работ, указанный в Методике, приведен в соответствие с СП 333.1325800.2020 «Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла».

Внесены изменения в формулу стоимости работ по подготовке проектной документации, содержащей материалы в форме информационной модели.

Уточнен расчет стоимости работ по актуализации раздела проектной документации «Проект организации строительства», включающего трехмерную модель на этапе подготовки рабочей документации.

Установлены новые корректирующие коэффициенты для:

• объектов железнодорожного транспорта;

• сетей водоснабжения;

• сетей теплоснабжения.

Изменения вступают в силу с 23 декабря текущего года.

# 19.12.22 ЕРЗ. Информацию о существующих и планируемых объектах капстроительства, а также требованиях к их возведению разместят в ГИС «Стройкомплекс.РФ»

Совет Федерации одобрил [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/136003-8) федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 181 Федерального закона "О защите конкуренции"», принятому Государственной Думой 08.12.2022.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/roman-lyabikhov-v-tselyakh-sokrashcheniya-chisla-protsedur-dokumenty-territorialnogo-planirovaniya-i-gradostroitelnogo-zonirovaniya-obyedinyat-v-odin) о принятии данного законопроекта. Как сообщил порталу ЕРЗ.РФ первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ **Роман Лябихов** (на фото), указанный нормативный акт включает ряд значимых для строительной отрасли поправок, подготовленных членами профильного думского комитета.

Напомним, изначально законопроект предусматривал исключение из перечня особо опасных, технически сложных объектов отдельных видов объектов использования атомной энергии. При принятии во втором чтении в законопроект были внесены существенные поправки, которые значительно расширили предмет его правового регулирования.

В частности, принятый законопроект устанавливает, что взамен действующего в настоящее время исчерпывающего перечня документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса создаются:

**•**реестр документов (реестр документов), который будет включать в себя документы, сведения, материалы, согласования, предусмотренные нормативными правовыми актами РФ и необходимые застройщику, техническому заказчику для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;

**•**реестр требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, в который будут включаться требования, подлежащие применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства.



Формирование и ведение реестра документов осуществляются в электронном виде Минстроем России. Порядок формирования и ведения, его структура и состав, порядок и основания включения документов в реестр будут установлены Правительством РФ.

Реестр документов и реестр требований подлежат включению в единую государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ» (ЕИС «Стройкомплекс.РФ»).

В [135-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/) вносится изменение, предусматривающее, что требование по предоставлению документации, не включенной в реестр документов, является основанием для подачи жалобы юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в антимонопольный орган о нарушении порядка осуществления градостроительной деятельности.

ЕИС «Стройкомплекс.РФ» будет являться государственной информационной системой, обеспечивающей сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации, сведений, документов и материалов о развитии территорий, их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

ЕИС «Стройкомплекс.РФ» будет интегрирована с Единым государственным реестром недвижимости ([ЕГРН](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-razrabotal-polozheniye-o-fgis-yegrn-podrobnosti?search=%D0%95%D0%93%D0%A0%D0%9D)), единой информационной системой жилищного строительства и иными информационными системами, ресурсами, определяемыми Правительством. Кроме того, с ЕИС также должны быть интегрированы государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности субъектов РФ ([ГИСОГД](https://erzrf.ru/news/na-sayte-minstroya-rossii-poyavilsya-novyy-razdel-gisogd?search=%D0%93%D0%98%D0%A1%D0%9E%D0%93%D0%94)).

Кроме реестра документов и реестра требований в ЕИС «Стройкомплекс.РФ» будет включать в себя:

**•**классификатор строительной информации;

**•**сведения о выданных уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию федеральными органами исполнительной власти, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией «Роскосмос» разрешениях на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, сведения о технических планах объектов капитального строительства;

**•**иные документы, сведения, материалы, которые необходимы для обеспечения градостроительной деятельности и перечень которых устанавливается Правительством РФ.

Также предусматривается создание единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа (единый документ).

Единым документом признается генеральный план поселения, генеральный план городского округа, в том числе подготовленные применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, частям населенного пункта: которые содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений.

Обязательным приложением к единому документу являются:

**•**сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

**•**сведения о границах территориальных зон.

Решения о подготовке единого документа и о подготовке изменений в единый документ принимаются высшим исполнительным органом субъекта РФ или главой местной администрации поселения, городского округа (если это предусмотрено нормативным правовым актом высшего исполнительного органа субъекта).

Минстрой обязан установить состав и порядок ведения исполнительной документации (документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и отображающую фактическое исполнение функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной и рабочей документации).

Исполнительная документация будет обязательной при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Предусматривается, что эксплуатация зданий, сооружений, техническое обслуживание, технический ремонт, в том числе и эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений, и содержанием автомобильных дорог, должны осуществляться в соответствии с исполнительной документацией.

Устанавливается возможность оценки соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов органом экспертизы в форме экспертного сопровождения. Решение об экспертном сопровождении может быть принято застройщиком или техническим заказчиком. Порядок такого экспертного сопровождения будет установлен Правительством РФ.

Законопроект вступит в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, которые вступят в силу с 01.09.2023.

# 20.12.22 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Минстрой разработал ГОСТы на комплексное благоустройство городских территорий

Москва. 20 декабря.– Минстрой РФ разработал госстандарты на комплексное благоустройство и эксплуатацию городских территорий, сообщила пресс-служба ведомства.

"Профильный технический комитет по стандартизации №393, возглавляемый заместителем министра строительства и ЖКХ РФ Алексеем Ересько, разработал стандарты на комплексное благоустройство и эксплуатацию "Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды", — говорится в сообщении.

Отмечается, что ГОСТы Р 70386-2022 и Р 70387-2022 вступают в силу с 1 мая 2023 года, ГОСТ Р 70390-2022 вступает в силу с 5 мая 2023 года.

"Документы позволят комплексно затронуть основные процессы в части производства работ по благоустройству территорий и формированию комфортной городской среды, начиная от вопросов вовлечения граждан в процессы создания таких территорий до требований к эксплуатации объектов благоустройства. Благодаря тому, что государственные стандарты были подготовлены на основе сложившегося опыта и с учетом ранее разработанных методических рекомендаций Минстроя России, они призваны систематизировать процессы проведения работ по благоустройству, содержанию территорий муниципальных образований", — прокомментировал Ересько.

Принятые ГОСТ Р вводят определения "благоустройство территорий", "реконструкция", "капитальный ремонт объектов благоустройства" и другие. Также стандарты устанавливают состав и содержание правил благоустройства муниципальных образований, требования к благоустройству. Мероприятия по благоустройству включают в себя 16 видов работ.

Также определяются основные требования к организации процесса общественного участия в проектах благоустройства территорий, общественных пространств и развития природных территорий. К примеру, содержатся требования к муниципалитету перед началом разработки проекта благоустройства составить детальный план консультаций и вовлечения граждан в каждый из этапов разработки проекта, необходимость прописать темы и участников консультаций.

На всех этапах разработки и реализации проекта необходимо организовать публичный доступ к его материалам: это могут быть альбомы и отдельные страницы с подробными схемами, наглядными иллюстрациями и понятными текстами, выложенные в публичном доступе на сайте или группах проекта в социальных сетях.

Анонсирование публичных и открытых мероприятий должно проводиться не менее чем за 7 дней до даты проведения мероприятия. Публичные отчеты по итогам проведенных публичных мероприятий должны быть опубликованы не позднее 10 дней после даты проведения мероприятий.

# 19.12.22 АНСБ. Правительство РФ продляет компенсации за рост цен стройматералов

Более 5,6 млрд рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ на компенсацию затрат подрядчиков в связи с ростом цен на строительные ресурсы. Распоряжение об этом подписал премьер-министр России Михаил Мишустин.

Таким образом, Правительство продолжает и усиливает поддержку строителей для исполнения ими в полном объеме заключенных госконтрактов и завершения строительства важных социальных и инфраструктурных объектов.

Очередные изменения утверждены [распоряжением Правительства РФ от 16.12.2022 г. № 3970-р](http://static.government.ru/media/files/2Cq0EJAZSVM5PFkXmBAFq1aAYtjKZO8J.pdf). Сумма средств, выделенная из резервного фонда Правительства РФ на компенсацию затрат подрядчиков в связи с увеличением цен на строительные ресурсы и необходимостью изменения (увеличения) цен заключенных контрактов, увеличена с 1284,4 млрд рублей до 134,1 млрд рублей.

Напомним, мера поддержки, инициированная НОСТРОЙ, поддержанная Минстроем России и введенная в 2021 году постановлением Правительства РФ № 1315, распространяется на контракты, заключенные до 31 декабря 2022 года, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, и (или) сроков исполнения контрактов. На сегодняшний день совокупная стоимость контрактов (стоимостью выше 100 млн рублей), которые уже получили поддержку государства, составила почти 1 трлн рублей.

# 20.12.22 ЗаНоСтрой. Российские власти продлили срок выдачи займов из средств компфондов членам СРО строительной отрасли до 1 января 2024 года

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон от 19 декабря 2022 года № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Документ [опубликован](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212190006?index=0&rangeSize=1) на официальном интернет-портале правой информации.

Данным нормативно-правовым актом, в том числе, внесены поправки в часть 17 статьи 3.3. Федерального закона от 29 декабря 2002 года № 191-ФЗ.

Крайний срок предоставление саморегулируемыми организациями займов своим членам за счёт средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких СРО продлён до 1 января 2024 года.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков ранее отмечал, что в настоящее время в качестве займов «работает» четверть от потенциальной суммы. Временной мерой, предложенной НОСТРОЙ в период пандемии, активно пользовались как большие, так и малые строительные компании. Сейчас с учётом происходящих в экономике процессов она по-прежнему востребована у субъектов малого предпринимательства. Поэтому Нацобъединение обратилось в Правительство с просьбой продлить возможность использования свободных средств компфондов СРО в качестве займов. Инициатива поддержана.

Наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ напомнили, что предельные размеры таких займов для одного члена СРО, предельные значения процентов за пользование такими займами, предельный срок и цели их предоставления, требования к членам СРО, которым могут быть предоставлены такие займы, и порядок контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам, определяются Правительством РФ.

Кроме того, 519-ФЗ продлил на 2023 год возможность установления федеральными законами особенностей осуществления градостроительной деятельности в целях стабилизации в стране экономической ситуации.

# 20.12.22 ЗаНоСтрой. Новый законопроект, внесённый Правительством России, может расширить основания для выплат из комфондов возмещения вреда

Правительство РФ внесло в Государственную Думу проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации». Согласно ему, за вред, причинённый собственнику здания членом саморегулируемой организации в случае повреждения объекта капитального строительства, предложено ввести субсидиарную ответственность, то есть возложить обязанность по компенсации такого вреда на саму организацию. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Законопроектом предусмотрена субсидиарная ответственность саморегулируемых организаций в целях компенсации вреда, причинённого непосредственно собственнику здания, сооружения, вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства в случае неплатёжеспособности члена СРО. Механизм будет действовать по аналогии с ответственностью СРО, установленной статьёй 60.1 ГрК РФ, регулирующей возмещение ущерба по договорным отношениям в рамках контрактов, заключённых с использованием конкурентных способов заключения договоров.

При этом в случае выплаты для восстановления размеров компенсационных фондов саморегулируемых организаций применяется общий порядок, установленный частями 6-9 статьи 55.16 ГрК РФ, которым не допускается регресс к члену СРО, по вине которого произведена такая выплата.

Согласно части 7 статьи 55.16 ГрК РФ, в случае именно выплат из КФ ВВ, в соответствии со статьёй 60 ГрК РФ, в которую проектируются изменения, член СРО, вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства которого был причинён вред, а также иные члены саморегулируемой организации должны внести взносы в компфонд возмещения вреда.

Если размер такого фонда в результате выплат, в том числе проектируемых, не снизился ниже минимального его размера, определяемого в соответствии с частью 6 статьи 55.16 ГрК РФ, членом СРО, которым был причинён вред, а также иными членами саморегулируемой организации, дополнительные взносы в КФ ВВ не уплачиваются.

Законодатели аргументируют необходимость такой нормы тем, что наиболее действенным механизмом, обеспечивающим эффективность контроля саморегулируемых организаций за качеством работ, услуг своих членов, является финансовая ответственность самой СРО за такой контроль. Однако, по их мнению, основными проблемами работы механизма коллективной ответственности выявлены ограниченность случаев её наступления, существенная отдалённость по времени и, как следствие, небезусловность её наступления.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», компенсационные фонды саморегулируемых организаций формируются в целях обеспечения имущественной ответственности их членов перед потребителями произведённых ими товаров (работ, услуг), которыми являются в том числе собственники зданий, сооружений.

Однако возмещение вреда, причинённого собственнику здания, сооружения осуществляется в настоящее время в порядке, установленном главой 37 Гражданского кодекса РФ, в связи с тем, что статьёй 60 ГрК РФ определены особенности использования средств компенсационных фондов возмещения вреда, которые допускают выплаты из таких средств только третьим лицам.  
Остаётся добавить, что документ разработан во исполнение пункта 19 Плана мероприятий реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Градостроительная деятельность», который, в свою очередь, был утверждён распоряжением Правительства РФ от 19 января 2021 года № 48-р.

Законопроект в данной редакции рассматривался подкомиссией по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также экспертной группой по направлению «Градостроительная деятельность». Был согласован в мае этого года.

В случае принятия закона он вступит в силу с 1 сентября 2023 года.

# 19.12.22 За-Строй. Минстрой, не стань мамонтёнком!

Возможно совсем скоро госдумцы рассмотрят законопроект об оценке энергоэффективности зданий. МЭР и Минпромторг – за, а главное строительное ведомство терзают смутные сомненья…

В России продолжают предпринимать попытки по «озеленению» домов, что в данном случае означает – определение энергоэффективности зданий и их последующее ранжирование. Правда, пока чиновники действуют робко – например, гоняют туда-сюда законопроект, вся суть которого глобально сводится развешиванию табличек на муниципальных домах.

По самым мрачным прогнозам учёных, уже в 2050-х годах человечество перешагнёт какой-то там страшный климатический порог, после чего разрушительные изменение в окружающей среде, которые негативно скажутся на всех обитателях планеты, будут необратимы. Получив такое «печенье с предсказанием» на руки, многие страны начинают перенаправлять силы на решение климатических проблем: Исландия на 80% перешла на возобновляемые источники энергии, Швеция исключила все ископаемые виды топлива, а во Франции перестали производить полиэтиленовые пакеты.

В России же обсуждается (заметьте, только обсуждается!) возможность промаркировать муниципальные здания с точки зрения их энергоэффективности. Такой законопроект подготовили в нижней палате парламента представители комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ.

Основная идея заключается в том, чтобы проводить обязательный энергоаудит учреждений, финансируемых за счёт муниципальных бюджетов, так как именно таким зданиям, как правило, свойственно перепотребление ресурсов. В соответствии с новым законопроектом, в России может появиться перечень домов, находящих на балансе муниципалитетов, энергоэффективность которых должны быть оценена в обязательном порядке. Для этого в подобных объектах будет произведён подробный расчёт потребления ресурсов на нужды отопления, водоснабжения, вентиляции, электроснабжения и проч. В результате каждое муниципальное здание получит свой класс энергоэффективности и соответствующую табличку на фасаде.

Как ожидают авторы законопроекта, энергоаудит будет носить не только информационный характер, но и мотивирует собственников проводить энергосберегающие мероприятия, а застройщиков и ремонтников уделять больше внимания «экологичности» проектов. Кроме того, это также позволит оценить резервы экономии коммунальных ресурсов и снизить расходы бюджета на оплату «коммуналки».

Инициативу уже поддержали федеральные ведомства – Минэкономразвития и Минпромторг, а вот Минстрой России «терзают смутные сомнения». В министерстве выступили с рядом возражений и отправили закон на доработку.

Так, по мнению чиновников Минстроя, в нашей стране функциональное назначение зданий настолько разнообразно, что выработать какие-то единые параметры для оценки их энергоэффективности не представляется возможным. Вдобавок, посчитали представители ведомства, принятие подобного закона сделает реализацию многих проектов в разы дороже. Наконец, увеличатся и сроки строительства, если застройщики вынуждены будут ориентироваться на энергоаудит и маркировку на домах, отметили в ведомстве.

Но не в этом ли и заключается смысл предложенного парламентариями закона? Безусловно, если ставить оценку энергоэффективности на поток, проводить энергоаудит в обязательном порядке и добиваться того, чтобы маркировка зданий мотивировала застройщиков и коммунальные службы, это повлечёт за собой и дополнительные траты и увеличение ввода в эксплуатацию некоторых объектов… Но зато в ближайшей перспективе вопрос «озеленения» домов сдвинется с мёртвой точки, в среднесрочной перспективе уменьшится расход коммунальных ресурсов, а в долгосрочной – сократится негативное воздействие на окружающую среду, на что изначально и нацелены подобные законодательные инициативы.

Выходит, что «дорабатывать» что-то, согласно рекомендациям Минстроя, равно уходить от сути предлагаемого законопроекта и выпускать очередную бумажку с множеством подпунктов, которая не окажет ощутимого влияния на проблему. В результате такой доработки мы рискуем получить видимость деятельности, вместе реальных действий. Надо Министерству строительства и ЖКХ РФ как-то «заземляться», как сейчас модно говорить. Иначе в 2050 году унесёт, как мамонтёнка на льдине, всё наше главное строительное ведомство вместе со всеми домами, табличками да всякими бумажками в холодный океан экономической реальности…

# 19.12.22 За-Строй. В защиту прав дольщиков

Новый закон, совершенствующий защиту прав участников долевого строительства, подписан Президентом России

Президент России Владимир Путин сегодня подписал закон, направленный на повышение уровня защиты прав дольщиков. Новый нормативный правовой акт наделяет Фонд развития территорий правом изменить решение о финансировании мероприятий по завершении строительства проблемного объекта на решение о выплате возмещения дольщикам при наличии некоторых обстоятельств, например, вступления в силу решения суда о признании объекта самовольной постройкой.

Кроме того, ФРТ сможет предоставлять лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки, субсидии на оплату расходов по созданию либо приобретению жилых помещений для граждан, переселяемых из аварийного фонда. В аннотации к закону, опубликованной на сайте Совета Федерации, отмечается, что ранее субсидия предоставлялась только на возмещение уже понесённых расходов.

Также новый документ уточняет перечень сведений, которыми обмениваются ПФР и Фонд развития территорий для возврата средств материнского капитала, и корректирует основания исключения проблемных объектов из соответствующего единого реестра.

# 20.12.22 Техэксперт. Опубликован законопроект о субсидиарной ответственности СРО за причиненный собственнику зданий вред

На заседании Правительства РФ 16.12.2022 одобрен для внесения в Государственную Думу проект ФЗ "О внесении изменения в [статью 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901919338).

Проектом акта предлагается установить субсидиарную ответственность саморегулируемых организаций за причинённый собственнику здания, сооружения вред вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, объекта незавершённого строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований безопасности при сносе здания, сооружения.

Проект доступен по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/260064-8>.

# 19.12.22 ЕРЗ. Российские регионы перейдут на ресурсно-индексный метод в I—III кварталах 2023 года

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо Минстроя России [№57180-АВ/09](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_434065/) от 01.11.2022 «Об определении сметной стоимости строительства».

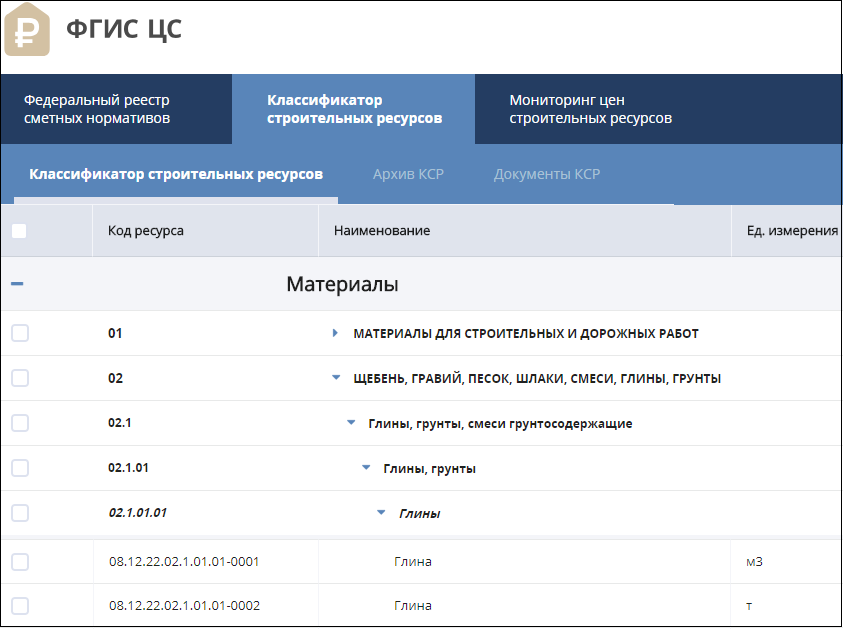
В письме Минстрой разъяснил вопросы, связанные с переходом на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости.

В частности, отмечается, что сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемых за счет бюджета; а также сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в МКД) определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения и информация о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов ([ФРСН](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn)), и сметных цен строительных ресурсов.

В иных случаях сметная стоимость строительства определяется с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Для применения ресурсно-индексного метода определения сметной стоимости строительства приказом Минстроя [№1046/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/137978/) от 30.12.2021 утверждена сметно-нормативная база, вступающая в действие с 30.12.2022, которая включает в себя сборники сметных норм на строительные, ремонтно-строительные, пусконаладочные работы, монтаж и капитальный ремонт оборудования; а также сборники сметных цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве, и эксплуатацию машин и механизмов в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2022 ([ФСНБ-2022](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/standard2022)).

Переход всех субъектов РФ на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости должен быть завершен в период с I по III кварталы 2023 года.



Следовательно, при переходе субъекта РФ на ресурсно-индексный метод источниками формирования сметной стоимости строительства объектов капстроительства по новым проектам одновременно будут являться данные о сметных ценах из ФГИС ЦС и сметные цены в базисном уровне цен (на 01.01.2022) с индексами изменения сметной стоимости строительства к группам однородных ресурсов, информация о прямых сметных ценах которых будет отсутствовать в ФГИС ЦС.

  Вместе с тем практическое применение федеральной сметно-нормативной базы в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 ([ФСНБ-2020](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/standard2020)) и территориальных сметно-нормативных баз, применение которых предусмотрено порядком, установленным нормативными правовыми актами и методическими документами, утвержденными органами исполнительной власти субъектов РФ до 03.07.2016, будет возможно исключительно в целях обеспечения корректировки сметной документации в составе проектной документации, разработанной до момента перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства.

# 20.12.22 ЕРЗ. Свидетельства, подтверждающие пригодность новых стройматериалов, в 2023 году продолжит выдавать ФАУ ФЦС

На портале правовой информации опубликован Минстроя России [№953/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212150026) от 09.11.2022 «Об установлении в 2022 и 2023 годах возможности подтверждения пригодности для применения в строительстве новых материалов, изделий, конструкций и технологий, применение которых в строительстве не регламентировано действующими строительными нормами и правилами…».

Напомним, что 12.03.2022 Правительством РФ было принято постановление [№353](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411447/27951510a4700362d003dfd8cec218c7f964d59c/#dst100636), п. 3 которого установлено, что в 2022 году пригодность строительных ресурсов для применения в строительстве может подтверждаться техническим свидетельством подведомственного Минстрою  (бюджетного или автономного) учреждения ([ФАУ ФЦС](https://www.faufcc.ru/_deyatelnost/_otsenka-prigodnosti/)), подготовленным на основе заключения о пригодности строительных ресурсов.

Указанное решение было реализовано в приказе Минстроя [№443/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202209200047) от 01.06.2022. Основные положения данного приказа ранее [раскрывал](https://erzrf.ru/news/fau-ftss-upolnomocheno-vydavat-svidetelstva-o-prigodnosti-novykh-stroymaterialov-v-2022-godu?tag=%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8B) портал ЕРЗ.РФ.

Постановление Правительства РФ [№1759](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428183/#dst100009) от 04.10.2022 распространило действие п. 3 Постановления №353 на 2023 год.  В целях исполнения данного решения приказом №953/пр установлено, что в 2022-м и 2023 году ФАУ ФЦС сможет на основе заключения подтверждать техническими свидетельствами пригодность строительных ресурсов для применения в строительстве.

Приказ Минстроя №443/пр признан утратившим силу.

# 19.12.22 НОПРИЗ Новости. О Федеральном законе № 542-ФЗ

19.12.2022 г. принят Федеральный закон № 542-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно положениям закона, до 31 декабря 2023 года средства компенсационных фондов, зачисленные на специальные банковские счета национальных объединений и не использованные для осуществления выплат в связи с наступлением солидарной или субсидиарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам ее членов, возникшим в случаях, предусмотренных статьями 60 и 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо не востребованные индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами в случае, указанном в части 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение двух и более лет с даты их зачисления, допускается использовать для осуществления национальными объединениями функций, направленных на снижение негативных последствий введения в отношении Российской Федерации ограничительных мер экономического характера.

Перечень функций, на которые допускается расходование таких средств, порядок принятия решения об использовании этих денежных средств и порядок расчета допустимого объема использования будут определяться Минстроем России.

# 20.12.22 НОПРИЗ Новости. Вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2022 г. № 519-ФЗ

19 декабря 2022 года подписан [Федеральный закон от 19.12.2022 г. № 519-ФЗ](https://nopriz.ru/upload/iblock/b56/k74bakrili9pgqiw7h1odfpu543o9blk/519_FZ.pdf) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации.

Федеральным законом также внесены поправки в часть 17 статьи 3.3. Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ.

Крайний срок предоставления саморегулируемыми организациями займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких СРО продлен до 1 января 2024 года.

Кроме того, принятый закон продлил на 2023 год возможность установления федеральными законами особенностей осуществления градостроительной деятельности в целях стабилизации в стране экономической ситуации.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

# 21.12.22 Техэксперт. Законодательно предусмотрено создание единой ГИСОГД "Стройкомплекс.РФ"

     Владимир Путин подписал Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 181 Федерального закона "О защите конкуренции".

Федеральный закон принят Государственной Думой 8 декабря 2022 года и одобрен Советом Федерации 14 декабря 2022 года.

Федеральный закон направлен на совершенствование правового регулирования отношений в области градостроительной деятельности и устранение избыточных административных барьеров в строительстве.

Федеральным законом из числа особо опасных и технически сложных объектов, в отношении которых установлены особые требования к архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, исключаются некоторые виды объектов капитального строительства, не представляющих высокой радиационной опасности.

В соответствии с Федеральным законом допускается использование единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа, то есть генерального плана поселения, генерального плана городского округа, который, наряду с положением о территориальном планировании и соответствующими картами, содержит карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения таких карт и регламентов и внесения в них изменений, что позволит сократить процесс согласования и утверждения документов территориального планирования и градостроительного зонирования и исключить дублирование таких документов.

Федеральным законом предусматривается создание единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности "Стройкомплекс.РФ", содержащей информацию, сведения, документы и материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения. Названная информационная система включает в себя реестр документов, содержащий документы, сведения, материалы, согласования, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимые застройщику, техническому заказчику для выполнения мероприятий при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, реестр требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, а также классификатор строительной информации.

Предусматривается возможность экспертного сопровождения подготовки результатов инженерных изысканий до их направления на экспертизу, а также вводится понятие "исполнительная документация", которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и отображающую фактическое исполнение функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной документации, рабочей документации.

Устанавливается требование о внесении сведений о разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию в соответствующие государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.

Федеральным законом также уточняется ряд положений [Федерального закона "О защите конкуренции"](http://docs.cntd.ru/document/901989534).

# 21.12.22 Техэксперт. Продлены меры поддержки СРО на 2023 и 2024 годы

[Федеральным законом от 19.12.2022 г. N 519-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/1300328223) внесены поправки в [Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902344433).

Крайний срок предоставления саморегулируемыми организациями займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких СРО продлен до 1 января 2024 года.

Кроме того, принятый закон продлил на 2023 год возможность установления федеральными законами особенностей осуществления градостроительной деятельности в целях стабилизации в стране экономической ситуации.

# 21.12.22 НОСТРОЙ Новости. Правительство утвердило постановление об информационном моделировании в долевом строительстве

Правительство продолжает создавать условия для поэтапного внедрения технологий информационного моделирования в проектировании и строительстве. С 1 июля 2024 года такие технологии начнут применяться при реализации крупных проектов долевого строительства. Постановление об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Речь идет о многоквартирных домах и объектах необходимой для них инфраструктуры, которые строятся с привлечением средств дольщиков.

При долевом строительстве малоэтажных жилых комплексов технологии информационного моделирования начнут применяться с 2025 года.

Решение позволит отслеживать состояние объекта на протяжении всего жизненного цикла, будет способствовать улучшению качества строительства, поможет снизить риски серьёзных ошибок и потерь при реализации проектов.

Внедрение технологий информационного моделирования – один из элементов цифровизации строительной отрасли. Понятие «информационная модель объекта капитального строительства» появилось в Градостроительном кодексе в 2019 году. Информационная модель представляет собой совокупность сведений, документов и материалов, которые формируются на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства. Сбором данных об объекте капитального строительства занимается застройщик, технический заказчик объекта или тот, кто отвечает за его эксплуатацию.

Документ будет опубликован.

# 21.12.22 АНСБ. Застройщикам поставили дедлайн: с 1 июля 2024 года девелоперы перейдут на ТИМ

Завершились дебаты вокруг того, придется ли застройщикам жилья в обязательном порядке переходить на технологии информационного моделирования – Михаил Мишустин подписал соответствующий документ.

Правительство продолжает создавать условия для поэтапного внедрения технологий информационного моделирования в проектировании и строительстве. С 1 июля 2024 года такие технологии начнут применяться при реализации крупных проектов долевого строительства. Постановление об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Речь идёт о многоквартирных домах и объектах необходимой для них инфраструктуры, которые строятся с привлечением средств дольщиков.

При долевом строительстве малоэтажных жилых комплексов технологии информационного моделирования начнут применяться с 2025 года.

Решение позволит отслеживать состояние объекта на протяжении всего жизненного цикла, будет способствовать улучшению качества строительства, поможет снизить риски серьёзных ошибок и потерь при реализации проектов.

Внедрение технологий информационного моделирования – один из элементов цифровизации строительной отрасли. Понятие «информационная модель объекта капитального строительства» появилось в Градостроительном кодексе в 2019 году. Информационная модель представляет собой совокупность сведений, документов и материалов, которые формируются на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства. Сбором данных об объекте капитального строительства занимается застройщик, технический заказчик объекта или тот, кто отвечает за его эксплуатацию.

*Документ доступен по ссылке:*

<http://static.government.ru/media/files/Uh2AYAp9DmB4qyCJhPHDAlLH6ataFYI6.pdf>

Источник: Правительство РФ

# 21.12.22 АНСБ. Результаты инженерных изысканий будут оценивать в формате экспертного сопровождения

По решению и готовности застройщика или технического заказчика оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов теперь может осуществляться в форме экспертного сопровождения еще до захода на государственную экспертизу. Порядок экспертного сопровождения будет установлен Правительством Российской Федерации.

Соответствующая возможность закреплена в Градкодексе Федеральным законом от 19 декабря 2022 года № 541-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции». ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru и за исключением отдельных положений вступает в силу с момента официального опубликования.

Кроме прочего, данный Федеральный закон исключает из перечня особо опасных и технически сложных объектов использования атомной энергии, объекты, содержащие:

— только радиационные источники, в которых генерируется ионизирующее излучение, на объектах, радиационное воздействие от которых в случае аварии ограничивается помещениями, где осуществляется непосредственное обращение с источниками ионизирующего излучения;

— радиационные источники, содержащие в своем составе только радионуклидные источники четвертой и пятой категорий радиационной опасности.

Также он устанавливает необходимость ведения исполнительной документации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. При этом отмечается, что исполнительная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и отображающую фактическое исполнение функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной и рабочей документации, состав и порядок ведения которой подлежит установлению Минстроем России.

Кроме того, федеральный закон предусматривает создание «Единой информационной системы», в состав которой предполагается включить:

— реестр документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства;

— реестр требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса;

— классификатор строительной информации;

— сведения о выданных разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, сведения о технических планах объектов капитального строительства;

— иные документы, сведения, материалы, которые необходимы для обеспечения градостроительной деятельности и перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

 Источник: ФАУ «Главгосэкспертиза России»

# 22.12.22 ЕРЗ. В Градостроительном кодексе установят субсидиарную ответственность СРО за вред, причиненный собственнику здания

В Госдуму внесен [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/260064-8) федерального закона «О внесении изменения в [статью 60](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/5187991b9b9c9dcb1bca94dffffcbc11861f0424/) Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Законопроект предлагает установить в Градостроительном кодексе РФ норму, устанавливающую субсидиарную ответственность за причинение вреда членом саморегулируемой организации (СРО) вследствие недостатков работ, выполненных им по инженерным изысканиям (ИИ), подготовке проектной документации (ПД), внесению изменений в такую проектную документацию, следующих лиц:

• СРО в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда в случае, если лицо, выполнившее ИИ, подготовившее ПД, или внесение изменений в такую ПД по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капстроительства (ОКС), или лицо, осуществившее функции технического заказчика в отношении такого объекта, являлось членом такой СРО;

• соответствующее Национальное объединение СРО в случае исключения сведений об указанной выше СРО из государственного реестра СРО в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда указанной СРО, зачисленных на счет такого Национального объединения; либо СРО, членом которой стали технический заказчик и (или) лицо, выполнившее работы по ИИ, подготовке ПД, внесению изменений в такую ПД по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу ОКС, вследствие недостатков которых причинен вред; в случае, если Национальное объединение СРО перечислило средства компенсационного фонда возмещения вреда на счет указанной СРО.

Предполагается, что закон вступит в силу с 1 сентября 2023 года.

# 22.12.22 ЕРЗ. Приняты стандарты для комплексного благоустройства городских территорий

Минстрой России разработал ГОСТы, устанавливающие стандарты для комплексного благоустройство городских территорий, которые начнут действовать с мая 2023 года.

 Как [сообщает](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/razrabotany-standarty-na-kompleksnoe-blagoustroystvo-i-ekspluatatsiyu-gorodskikh-territoriy/) пресс-служба Минстроя России, профильный технический комитет по стандартизации №393, возглавляемый заместителем министра строительства и ЖКХ РФ **Алексеем Ересько**, разработал стандарты на комплексное благоустройство и эксплуатацию «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды».

Речь идет о таких стандартах, как: [ГОСТ Р 70386-2022](https://protect.gost.ru/document.aspx?control=7&id=246231) «Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Определения, основные требования и процессы»; [ГОСТ Р 70387-2022](https://protect.gost.ru/document.aspx?control=7&id=246156) «Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Правила благоустройства муниципальных образований. Основные требования, процессы разработки и актуализации»; [ГОСТ Р 70390-2022](https://protect.gost.ru/document.aspx?control=7&id=246247) «Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Социокультурное программирование. Основные требования и процессы».

[ГОСТ Р 70386-2022](https://protect.gost.ru/document.aspx?control=7&id=246231) закрепляет ключевые определения; устанавливает основные требования и процессы комплексного благоустройства городских территорий, включая вопросы их эксплуатации; а также содержит основные принципы и подходы, рекомендуемые к применению при разработке проектной документации по благоустройству общественных пространств и дворовых территорий муниципальных образований, при выполнении работ по благоустройству, эксплуатации общественных территорий в целях формирования комфортной городской среды.

В качестве общественных пространств и дворовых территорий, подлежащих благоустройству, стандарт определяет:

• улицы;

• площади;

• дворовые территории;

• озелененные территории;

• набережные.

Для данных пространств ГОСТ устанавливает основные требования к разработке проектов благоустройства территории и к проведению строительно-монтажных работ по проектам благоустройства.

ГОСТ Р 70387-2022, о котором ранее подробно [рассказывал](https://erzrf.ru/news/utverzhden-natsionalnyy-standart-kompleksnogo-blagoustroystva-i-ekspluatatsii-gorodskikh-territoriy?search=%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%81%D1%82) портал ЕРЗ.РФ, предназначен для применения органами местного самоуправления при разработке ими правил благоустройства муниципальных образований (МО), и включает в себя:

• состав и содержание правил благоустройства МО;

• требования к благоустройству и элементам благоустройства территории МО;

• перечень мероприятий по благоустройству территории МО, порядок и периодичность их проведения;

• порядок разработки и актуализации правил благоустройства МО.

ГОСТ Р 70390-2022 распространяется на процесс организации гражданского участия, подразумевающий определение проблем, ценностей, целей, задач, функциональной программы и архитектурного облика общественного пространства со всеми заинтересованными участниками городской жизни и потенциальными пользователями общественного пространства, а также участие жителей в реализации программы развития общественной территории.

Стандарт делит общественные пространства на следующие категории:

а) парковые и природные территории общего пользования:

• природные ландшафтные парки, городские леса, ООПТ;

• тематические парки общегородского значения;

• парки культуры и отдыха межрайонного значения;

• парки и сады районного значения;

б) бульвары общегородского и районного значения;

в) сады и скверы общегородского и районного значения;

г) улицы общегородского и районного значения (с приоритетом пешеходного движения);

д) городские площади общегородского и районного значения;

е) прибрежные территории — набережные и пляжи.

Как отмечается, в стандарте, для каждого типа территорий важно формировать свою программу вовлечения граждан в зависимости от особенностей территории и ее значения в системе общественных пространств. Вместе с тем устанавливается, что дворовые территории являются не общественными, а полуприватными пространствами — территориями общего пользования и коллективной собственностью жителей дома.

При разработке и реализации проектов дворовых территорий необходимо обеспечить прямое участие в этом процессе жителей дома и управляющих структур.

Всех участников проектов благоустройства стандарт делит на группы, для каждой из которых выделяют представителей и их роли в проекте. Кроме того, стандарт устанавливает:

• Основные принципы организации вовлечения граждан в проекты благоустройства;

• Ключевые этапы и инструменты вовлечения граждан в разработку проекта благоустройства и социокультурное программирование территории.

Принятые ГОСТы вводятся в действие с 1 мая 2023 года.

# 23.12.22 ЕРЗ. Закон, совершенствующий нормы по защите прав дольщиков: основные положения

На портале правовой информации опубликован федеральный закон [542-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212190033) от 19.12.2022 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

542-ФЗ, который ранее подробно [анализировал](https://erzrf.ru/news/frt-budet-vprave-vmesto-resheniya-o-dostroyke-obyekta-vosstanavlivat-prava-dolshchikov-v-vide-vyplaty-im-vozmeshcheniya?search=%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89), наделяет Фонд развития территорий (ФРТ) полномочием по изменению решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства (ОНС) на решение о выплате возмещения гражданам — участникам строительства в случае наличия одного из следующих обстоятельств:

• возникли ограничения, установленные действующим законодательством, являющиеся основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

• истек срок действия договора аренды (безвозмездного пользования) земельного участка, на котором расположен ОНС, и отсутствуют правовые основания для приобретения прав на такой земельный участок в целях завершения строительства объекта;

• в отношении ОНС и (или) земельного участка, на котором он расположен, наложен арест, запрет совершать определенные действия и (или) избрана мера пресечения в виде залога;

• вступило в силу решение суда о признании ОНС самовольной постройкой;

• отсутствует техническая возможность подключения ОНС к сетям инженерно-технического обеспечения;

• по результатам обследования технического состояния ОНС выявлена необходимость выполнения работ по усилению и (или) демонтажу его несущих и (или) ограждающих конструкций, а также их элементов.

Порядок принятия ФРТ решения об изменении способа восстановления прав дольщиков или решения об отказе в изменении способа восстановления их прав, основания для принятия решения об отказе в изменении способа восстановления прав дольщиков будут утверждаться Правительством РФ. Информация о принятом ФРТ решении должна размещаться на сайте ФРТ.

Устанавливается, что принятие ФРТ решения о финансировании выплаты возмещения и осуществление выплаты возмещения первому дольщику является основанием для исключения проблемных объектов из единого реестра 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)).

Кроме того, законом 542-ФЗ вносятся изменения, предусматривающие порядок возврата средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий, в случае принятия ФРТ решения о возмещении выплат. В частности, уточняется перечень сведений, которыми обмениваются ФРТ и Пенсионный фонд для возврата средств материнского капитала.

Принятый закон закрепляет возможность использования до 31.12.2023, национальными объединениями саморегулируемых организаций (СРО) средств компенсационных фондов для осуществления указанными национальными объединениями функций, направленных на снижение негативных последствий введения в отношении РФ ограничительных мер экономического характера.

  Размер и порядок использования средств компенсационных фондов, а также конкретные функции, на которые допускается их расходование, подлежат установлению Минстроем России. Соответствующий [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=134561) приказа Минстроя уже опубликован на портале проектов нормативных-правовых актов.

Из Градостроительного кодекса РФ исключается норма, допускающая возможность передачи средств компенсационного фонда возмещения вреда СРО в доверительное управление управляющим компаниям, осуществляющим деятельность по управлению ценными бумагами или инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

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

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Дополнительные 250 млрд рублей направят в регионы на развитие инфраструктуры – Мишустин

Дополнительные 250 млрд рублей направят в регионы на развитие инфраструктуры в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"По инициативе главы государства, надо увеличить инфраструктурные бюджетные кредиты. Дополнительные 250 млрд (рублей – ИФ) на основании открытого конкурса направить на транспортные, коммунальные и социальные объекты, а также программы модернизации ЖКХ. Из них 100 млрд должны пойти на проекты в городах Дальнего Востока", — сказал Мишустин в пятницу на заседании правительства.

Он попросил вице-премьера Марата Хуснуллина проработать о проведении конкурса в начале следующего года. Кроме того, в приоритетном порядке средства ИБК будут направят на строительство и ремонт систем ЖКХ.

Мишустин уточнил, что регионы, готовые ввести объекты инфраструктуры раньше срока, подготовили механизм опережающего финансирования. По словам премьер-министра, возможно расширение программы инфраструктурных облигаций. Объем реализуемых проектов увеличат 300 млрд рублей.

Напомним, бюджетные кредиты входят в так называемое "Инфраструктурное меню". Помимо реструктуризации бюджетных кредитов и уменьшения задолженности регионов, в него входят замещение коммерческих займов бюджетными, предоставление инфраструктурных бюджетных кредитов, а кроме того, выпуск инфраструктурных облигаций, которые позволят привлечь дополнительные внебюджетные средства на строительство жилья.

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Правительство выделило около 8,5 млрд рублей на выплаты по ипотеке для многодетных семей

Правительство РФ выделило около 8,5 млрд рублей на единовременные выплаты многодетным семьям, выплачивающим ипотеку, сообщил премьер-министр Михаил Мишустин.

"Сейчас для улучшения жилищных условий такие родители (многодетные –ИФ) могут воспользоваться одной из программ льготного кредитования – семейной, дальневосточной или льготной ипотекой. По поручению главы государства им также предоставляется единовременная выплата в размере 450 тыс. рублей. (…) Мы сегодня выделим дополнительно на такие цели почти 8,5 млрд рублей. Это позволит еще нескольким тысячам многодетных семей значительно сократить сумму долга, а значит, и расходы на покупку жилья", — сказал Мишустин в пятницу на заседании кабмина.

Он добавил, что правительство продлило эту программу для семей, где третий ребенок родится до конца 2023 года. Кредитный договор можно будет заключить до 1 июля 2024 года.

Напомним, выплату в размере до 450 тыс. рублей могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок. Важно, чтобы кредитный договор был подписан до 1 июля 2024 года. В июле 2022 года президент России подписал закон о продлении срока реализации данной меры поддержки.

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Развитию транспортных коридоров "Север-Юг" и "Запад-Восток" будет уделено особое внимание – Мишустин

Правительство РФ уделит особое внимание развитию транспортных коридоров "Север-Юг" и "Запад-Восток" для связи границ страны и российского рынка с ключевыми партнерами, сообщил премьер-министр Михаил Мишустин.

"Необходимо развивать надежные и современные транспортно-логистические коридоры, мощные евразийские маршруты должны связывать западные и восточные рубежи государства, а российский рынок – с рынком ключевых партнеров. Здесь особое внимание уделим направлениям "Север-Юг" и "Запад-Восток"", — сказал Мишустин в пятницу на заседании правительства.

Он добавил, что в частности важно строительство автомагистрали Москва-Казань-Екатеринбург с ее дальнейшим продлением, модернизации восточного направления железных дорог, Транссиба и БАМа.

Как сообщалось, 13 декабря президент РФ Владимир Путин в режиме ВКС принимал участие в открытии ряда объектов транспортной инфраструктуры в составе коридоров "Запад-Восток" и "Север-Юг".

"Они (международные транспортные коридоры) нужны нам для формирования удобных транспортных маршрутов, эффективной логистики, раскрытия потенциала прилегающих территорий. Сегодня мы делаем очередной шаг в решении этой масштабной задачи", — скал Путин.

"В составе коридора "Запад-Восток" в эксплуатацию будет введено три новых участка трассы М-12 "Москва-Казань-Екатеринбург": два в Свердловской области, еще один во Владимирской области", — добавил глава государства.

Путин напомнил, что ранее давал поручение провести общественное голосование для выбора названия этой трассы, как и всего коридора "Запад-Восток", который должен соединить Санкт-Петербург и Владивосток.

"Сегодня же в строй запускаются транспортные объекты в рамках коридора "Север-Юг". Среди них — развязка возле города Мытищи Московской области, а также реконструированный отрезок автотрассы М-4 "Дон" в Ростовской области", — продолжил он.

# 19.12.22 РИА Новости. Кабмин выделит 50 млрд рублей на памятники и расселение из аварийного жилья

Кабмин РФ выделит 50 млрд руб. на строительство памятников и расселение из аварийного жилья

Правительство России выделит Москве, Санкт-Петербургу и Тульской области 50 миллиардов рублей на строительство памятников и расселение жильцов из аварийного жилья, сообщается на сайте кабмина.

"Правительство профинансирует строительство и реконструкцию объектов культуры в Москве, Санкт-Петербурге и Тульской области, а также переселение граждан из аварийного жилья. Распоряжение о выделении на эти цели до конца 2022 года 50 миллиардов рублей подписал председатель правительства Михаил Мишустин", - говорится в сообщении.

Уточняется, что средства направят на строительство нового музейного комплекса Государственной Третьяковской галереи на Кадашевской набережной в Москве, реконструкцию и реставрацию Санкт-Петербургской государственной консерватории им. Н.А. Римского-Корсакова и строительство фондохранилища и реставрацию мастерских музея-усадьбы Л.Н. Толстого "Ясная Поляна" в Тульской области.

Кроме того, выделенные средства позволят переселить в улучшенные жилищные условия более 15 тысяч человек. Аварийный жилой фонд сократится на 272 тысячи квадратных метров.

"Работа идёт в рамках государственной программы "Развитие культуры" и федерального проекта "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда", - добавляется в сообщении.

# 20.12.22 ЗаНоСтрой. Правительство продолжает поддерживать строителей, которые заняты исполнением госконтрактов, дополнительно выделив 5,7 миллиарда рублей

Ещё 5,7 миллиарда рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ на компенсацию затрат подрядчиков в связи с ростом цен на строительные ресурсы. Распоряжение об этом подписал председатель Правительства России Михаил Мишустин.

Таким образом, власти продолжают и усиливают поддержку строителей для исполнения ими в полном объёме заключённых государственных контрактов и завершения строительства важных социальных и инфраструктурных объектов.

Очередные изменения утверждены распоряжением Правительства РФ от 16 декабря 2022 года № 3970. Сумма средств, выделенная из резервного фонда на компенсацию затрат подрядчиков в связи с увеличением цен на строительные ресурсы и необходимостью изменения (увеличения) цен заключенных контрактов, увеличена с 128,4 миллиарда рублей до 134,1 миллиарда.

# 21.12.22 РИА Новости. Застройщики жилья перейдут на инфомоделирование с 1 июля 2024 года

Правительство РФ: застройщики жилья перейдут на инфомоделирование с 1 июля 2024 года

Премьер-министр России Михаил Мишустин подписал постановление, согласно которому технологии инфомоделирования (ТИМ) начнут применяться на крупных проектах долевого строительства с 1 июля 2024 года, сообщается на [сайте](http://government.ru/) кабмина.

Ранее предполагалось, что застройщиков жилья обяжут перейти на ТИМ с 1 января 2023 года (на стадии проектно-изыскательских работ), и с 1 июля 2023-го - при строительно-монтажных работах. При этом участники рынка просили [Минстрой](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) задуматься о переносе сроков обязательного перехода застройщиков на ТИМ на фоне западных санкций.

"Речь идет о многоквартирных домах и объектах необходимой для них инфраструктуры, которые строятся с привлечением средств дольщиков. Решение позволит отслеживать состояние объекта на протяжении всего жизненного цикла, будет способствовать улучшению качества строительства, поможет снизить риски серьезных ошибок и потерь при реализации проектов", - указывается в сообщении.

В нем добавляется, что при долевом строительстве малоэтажных жилых комплексов технологии инфомоделирования начнут применяться с 2025 года.

ТИМ предусматривает создание единой информационной модели возводимого или реконструируемого объекта, на которой одновременно отображаются все применяемые инфраструктурные решения, в том числе инженерные коммуникации: тепловые, водные, электрические, газовые сети.

# 20.12.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Кабмин определился с допустимой долей трудовых мигрантов на 2023 год в отраслях экономики, в том числе в строительстве

Данные нормативы будут отрегулированы постановлением Правительства РФ № 1751 «Об установлении на 2023 год допустимой доли иностранных работников, используемых хозяйствующими субъектами, осуществляющими на территории Российской Федерации отдельные виды экономической деятельности». Согласно документу, в отечественной экономике сохраняются допустимые доли, аналогичные установленным на 2022 год, в том числе в сфере строительства, в размере 80%. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Абакана.

Пунктом 2 статьи 97 Договора о Евразийском экономическом союзе предусмотрено, что государства-члены не устанавливают и не применяют ограничения, установленные их законодательством в целях защиты национального рынка труда, за исключением ограничений, установленных Договором о ЕАЭС и законодательством государств-членов в целях обеспечения национальной безопасности (в том числе в отраслях экономики, имеющих стратегическое значение) и общественного порядка, в отношении осуществляемой трудящимися государств-членов трудовой деятельности, рода занятий и территории пребывания.

В этой связи, действие постановления № 1751 не распространяется на иностранных граждан, временно и постоянно проживающих в Российской Федерации (имеющих разрешение на временное проживание или вид на жительство), являющихся гражданами государств-членов Евразийского экономического союза (граждане Армении, Беларуси, Казахстана, Киргизии), а также на высококвалифицированных специалистов и членов их семей.

Согласно пункту 6 постановления № 1751, хозяйствующим субъектам необходимо до 1 января 2023 года привести численность используемых иностранных работников в соответствие с данным нормативно-правовым актом.

В целом по нашей стране на 2023 год устанавливается допустимая доля иностранных работников, используемых хозяйствующими субъектами, осуществляющими на территории Российской Федерации деятельность в области строительства в размере 80% общей численности работников, используемых указанными хозяйствующими субъектами.

А вот в трёх видах деятельности доля иностранной рабочей силы сокращены до нуля, то есть, использовать труд гастарбайтеров бизнесменам в принципе запрещается:

1. Торговля розничная лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках).

2. Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках.

3. Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков.

Также свои изменения предусмотрены для отдельных регионов.

В Республике Дагестан количество иностранной рабочей силы не должно превышать 50%.

Теми же 50% ограничено количество зарубежных строителей на территории Краснодарского края. Кроме того, в последнем регионе запрещено использовать гастарбайтеров в качестве водителей пассажирского и грузового автотранспорта.

В документе выделяется и Республика Удмуртия. В этом регионе нет ограничений для иностранных строителей, однако полностью запрещён труд мигрантов при выращивании овощей, деятельность сухопутного пассажирского транспорта (перевозки пассажиров в городском и пригородном сообщении), а также при работе на легковых такси и на арендованных легковых автомобилях с водителем.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 16.12.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ДОМ.РФ запустили Большую строительную энциклопедию

На портале Стройкомплекса России (stroi.gov.ru) опубликована [Большая строительная энциклопедия](https://stroi.gov.ru/encyclopedia). Раздел доступен в открытой части портала и предоставляет пользователям возможность поиска и фильтрации по более чем 13 тыс. строительных терминов и определений. Поиск запускается автоматически при вводе трех и более символов.

«Сервис создан с целью обобщить и систематизировать актуальные на сегодняшний день понятия, используемые в строительной отрасли. Его главная задача – помочь сориентироваться в использовании технических и узкоспециализированных терминов, создать доступный и единый информационный контекст для строительной индустрии, – прокомментировал заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. – Создание энциклопедии – это еще один шаг к формированию комплексной цифровой среды, отвечающей современным вызовам».

Энциклопедия составлена на основе Большого строительного словаря под общей редакцией члена-корреспондента Российской академии архитектуры и строительных наук, заслуженного строителя РФ, доктора технических наук Римшина Владимира Ивановича.

«Проект энциклопедии — это часть масштабной работы ДОМ.РФ по цифровизации строительной отрасли. Создавая Большую строительную энциклопедию, мы собрали в оцифрованном виде, пожалуй, самый полный перечень строительных терминов. В дальнейшем мы планируем адаптировать сервис – в этом нам помогают наработки в области естественных, не созданных целенаправленно, языков и машинного обучения. По итогам работы пользователи смогут получать ответы на интересующие их вопросы по строительной тематике в режиме диалога человека и искусственного интеллекта», – сказал управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

# 16.12.22 Минстрой НОВОСТИ. В НИУ МГСУ открылась Корпоративная кафедра Минстроя России

Основная цель нового подразделения университета – это подготовка высококвалифицированных управленцев для строительной отрасли страны. На открытии кафедры заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко подробно рассказал студентам об утвержденной Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года и ключевых направлениях работы министерства. Также перед собравшимися выступили ректор НИУ МГСУ Павел Акимов и начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов. Формат мероприятия предполагал активное общение спикеров с ребятами, которые сами отвечали на вопросы и могли задавать их по ходу дискуссии.

«Для успешной реализации всех целей и задач, утвержденных Стратегией развития до 2030 года, необходимы высококлассные управленческие кадры. Они должны понимать структуру стройкомплекса страны, как устроено его регулирование и функционирование. Мы совместно с МГСУ планируем подготовить большую общероссийскую команду управленцев и единомышленников, которые смогут обеспечивать динамичное развитие отраслей», - отметил замглавы Минстроя России Сергей Музыченко.

«Минстрой России для нашего университета — это не просто важнейший партнер в федеральной власти, который осуществляет регуляцию и в сфере строительства, и ЖКХ, и архитектуры, и градостроительства, это профильное направление для нашего университета. Со следующего учебного года у нас запускаются две программы магистратуры, которые ориентированы именно на подготовку кадрового резерва Минстроя России. Это вопросы, вообще связанные с регулированием сферы строительства в нашей стране, а вторая программа по контрольно-надзорной деятельности в сфере строительства. И отдельный большой проект по дополнительному профессиональному образованию, который мы будем реализовывать», - подчеркнул ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

На базе Корпоративной кафедры Минстроя России будут запущены две специальные магистерские программы по темам регулирования строительной отрасли и контрольно-надзорной деятельности в строительстве, ориентированные на подготовку кандидатов в кадровый резерв ведомства и его подведомственных учреждений.

Минстрой России как главный заказчик Корпоративной кафедры обеспечит привлечение ведущих специалистов-практиков строительной отрасли и ЖКХ к разработке её образовательных программ. Они будут участвовать в определении профессиональных компетенций, приобретаемых студентами, и индикаторов их достижения, формировании рекомендуемого содержания учебных дисциплин, выборе используемых педагогических технологий и методик контроля достижения планируемых результатов обучения. Кроме того, планируется регулярное проведение внеаудиторных обучающих мероприятий с представителями Минстроя России и экспертами отрасли по актуальным вопросам функционирования и развития стройкомплекса страны.

Начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов рассказал, как проходит цифровая трансформация в системе строительной экспертизы.

«Ученые и статистики утверждают, что качество должно быть заложено в технологии, а не доказано контролем. Именно поэтому мы стремимся уйти от контрольной функции, проводим реинжиниринг процессов и готовим специалистов новой формации, которые будут этими технологиями управлять. Очень важно и человеку, и организации, и стране не потерять способность учиться, быть гибкими, готовыми к переменам, мыслить стратегически. И эти качества должны стать ориентиром при обучении на Корпоративной кафедре Минстроя России в МГСУ», - сказал Игорь Манылов.

Студенты Корпоративной кафедры будут проходить практическую подготовку в министерстве, его подведомственных учреждениях и ведущих предприятиях строительной отрасли и ЖКХ. Минстрой России обязуется оказывать содействие в последующем трудоустройстве выпускников по условиям их целевого обучения.

В рамках кафедры будут организованы фундаментальные, поисковые и прикладные научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы по вопросам, связанным с развитием строительства, ЖКХ и строительного образования.

Первый набор на магистерские программы Корпоративной кафедры Минстроя России запланирован на следующий год.

# 19.12.22 За-Строй. В том числе, импортозамещение

Минстрой России намерен этом декабре подписать соглашение с участниками будущего консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин на итоговом заседании комиссии по вопросам ценообразования в строительстве общественного совета при Минстрое России в минувшую пятницу объявил:

Предполагаем в ближайшие дни подписать создание отраслевого научно-технического консорциума. Образовательный у нас с вами уже есть, он успешно действует более года.

По словам Ирека Энваровича, объединение усилий необходимо, в том числе, и для решения вопросов импортозамещения.

Новое объединение должно стать единой платформой участников строительного сообщества с целью управления научной, научно-технической и инновационной деятельностью в области строительств. В консорциум могут войти около 20-ти участников.

# 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Более 100 млн кв. м жилья строится в РФ – Минстрой

Более 100 млн "квадратов" жилья находится в стадии строительства, заявил во вторник глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин.

"Сегодня более 250 млн кв. м у нас составляет градостроительный потенциал там, где уже наши застройщики готовы строить. Более 100 млн кв. м находится чисто в стройке. На сегодня уже более 93 млн введено в эксплуатацию. Я думаю, что к концу года результат будет даже несколько выше", — сказал Файзуллин на пленарном заседании V Международного форума "Малоэтажная Россия – 2022".

Он добавил, что введенные в конце 2021 года меры поддержки позволили сделать индивидуальное жилищное строительство будущей основой выполнения нацпроектов. Так, уже введено на начало декабря 50 млн кв. м ИЖС. По словам министра, это показывает действенность принятых мер.

Также он напомнил, что льготная ипотека распространяется на ИЖС хозспособом. По словам Файзуллина, банки сегодня начинают формировать механизмы, которые позволят активнее развивать имеющиеся площадки.

"Включение ИЖС в нацпроект жилье и городская среда в соответствии со стратегической инициативой правительства "Мой частный дом" позволяет говорить о том, что эта работа, (….) — все это очень активно востребовано. У нас сегодня большой объем подготовленных территорий, которые позволяют развернуть новые объемы строительства". – подчеркнул министр.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщал о достижении рекордного показателя по вводу жилья в стране.  
Напомним, Росстат сообщил, что за январь-ноябрь 2022 года объем жилищного строительства в РФ составил 93 млн 263,3 кв. м, увеличившись на 14,9% к аналогичному периоду 2021 года.

# 20.12.22 Интерфакс. Минфин РФ внес в правительство проект постановления о продлении льготной ипотеки и расширении семейной ипотеки

Минфин РФ внес в правительство проект постановления, предусматривающий изменение условий льготных ипотечных программ с 1 января 2023 года, говорится в телеграм-канале финансового ведомства.

Проект продлевает программу льготной ипотеки до 1 июля 2024 года, ставка по кредиту вырастет с 7% до 8%. Доступ к семейной ипотеке будет расширен. Ее смогут оформить граждане, имеющие двух и более детей, независимо от даты их рождения, но не достигших 18 лет на дату заключения договора.

По состоянию на 15 декабря 2022 года по программе "Льготная ипотека" выдано 934,5 тыс. кредитов на сумму 3,1 трлн рублей, в том числе в 2022 году — 248,9 тыс. кредитов на сумму 1,1 трлн рублей. По программе "Семейная ипотека" выдано 445,5 тыс. кредитов на сумму 1, 6 трлн рублей, в том числе в 2022 году — 159,8 тыс. кредитов на сумму 0,8 трлн рублей.

Бюджет на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов предусматривает выделение на реализацию программы "Льготная ипотека" в 2022 году ассигнований в размере 44,5 млрд рублей, программы "Семейная ипотека" — 28,6 млрд рублей. Плюс из резервного фонда правительства на программу "Льготная ипотека" были выделены бюджетные ассигнования в размере 87,8 млрд рублей, итого — 132,3 млрд рублей. На программу "Семейная ипотека" — 47,4 млрд рублей, итого — 76 млрд рублей.

# 19.12.22 ЕРЗ. ФАС: в госзакупке с дополнительными требованиями договор субподряда не подтверждает опыта выполнения работ

Комиссия Владимирского Управления Федеральной антимонопольной службы России 21.11.2022 вынесла решение [№033/06/48-798/2022](https://goszakupki.tatarstan.ru/file/goszakupki/File/%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%A3%D0%A4%D0%90%D0%A1%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8.pdf), в котором указало, что договор субподряда не может подтверждать опыт в выполнении работ, являющихся предметом закупки с дополнительными требованиями.

15 ноября 2022 года во Владимирское УФАС России поступила жалоба от участника закупки на действия комиссии при проведении электронного аукциона на выполнение работ по капитальному строительству объекта.

По мнению заявителя, аукционная комиссия неправомерно признала его заявку на участие в указанной закупке, не соответствующей требованиям извещения о проведении электронного аукциона и законодательства о контрактной системе в сфере закупок, поскольку представленный им договор субподряда на выполнение строительных работ не может являться подтверждением наличия опыта.

В данном споре УФАС поддержало заказчика. Контролирующий орган указал, что в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ договор на выполнение строительных работ — это договор, заключенный генеральным подрядчиком непосредственно с заказчиком.

Статус генерального подрядчика предусматривает его особенное правовое положение, отличающего его от субподрядчика.

Постановлением [№2571](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403235623/) установлено требование к наличию опыта исполнения договора на выполнение строительные работ участником закупки в качестве прямого исполнителя (генерального подрядчика), а не в качестве подрядчика.

Лицо, выполнявшее в качестве субподрядчика отдельные виды строительных работ, не имеет опыта строительства самого объекта капитального строительства, так как выполняет часть работ, необходимых для строительства объекта капитального строительства.

Также субподрядчик не имеет опыта по сдаче и вводу капитального объекта в эксплуатацию, и не несет гарантийных обязательств по объекту в целом.

В силу изложенного, резюмируют во Владимирском УФАС, представленный договор субподряда не может быть принят в качестве подтверждения опыта выполнения работ, являющихся предметом закупки с дополнительными требованиями.

# 20.12.22 АНСБ. Классификатор строительных ресурсов обновлен с учетом новой ФСНБ-2022

В состав Классификатора строительных ресурсов (КСР) внесены существенные изменения, которые обеспечивают его синхронизацию с новой федеральной сметно-нормативной базой ФСНБ-2022. Она вступит в действие 30 декабря 2022 года и наряду с актуальными данными КСР будет служить основой для определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом. Изменения в Классификатор сформированы в рамках реализации поручений заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации.

«В настоящий момент КСР включает 104 336 позиций», – сообщил Антон Сарычев, заместитель начальника Управления мониторинга цен строительных ресурсов и методологии развития информационных систем в ценообразовании Главгосэкспертизы России. В соответствии с порядком формирования и ведения КСР данные в нем обновляются не реже одного раза в квартал. В целом начиная с 2018 года утверждено более 30 приказов Минстроя России, сформировавших изменения и дополнения в состав КСР. Последняя редакция принята приказом Министерства от 17 ноября 2022 года № 969/пр.

Основным отличием новой редакции КСР является полное соответствие всех позиций строительных ресурсов, представленных в сборнике «Сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве, в базисном уровне цен», позициям строительных ресурсов КСР. Это позволяет определить стоимость таких ресурсов в текущем уровне цен для учета в составе сметной документации. Основным источником данных о ценах служит информация, размещаемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

В ходе формирования новой редакции КСР были включены современные материалы, применяемые при использовании новейших технологий в строительстве. Также в соответствии с порядком формирования и ведения КСР исключены позиции строительных ресурсов, по которым отсутствовали сметные нормативы в ФСНБ-2022, и характеристики которых не соответствовали требованиям действующей нормативно-технической документации. Из КСР также исключены позиции, снятые с производства, в том числе по которым в течение одного календарного года не представлялась ценовая информация юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями во ФГИС ЦС.

# 21.12.22 За-Строй. МЧС просит… Так отдайте ему!

Главное спасательное ведомство страны обратилось в Правительство России с просьбой включить объекты «значительного риска» в план проверок

[ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ](https://zsrf.ru/all-pravitelstvo-rf) [МЧС](https://zsrf.ru/all-mchs) [БЕЗОПАСНОСТЬ](https://zsrf.ru/all-bezopasnost) [ПРОИШЕСТВИЯ](https://zsrf.ru/all-proishestviya)

МЧС России после крупных пожаров в торговых центрах обратилось в Кабмин для организации внеплановых проверок всех крупных торгово-развлекательных центров и складов на соответствие требованиям пожарной безопасности.

Директор департамента надзорной деятельности и профилактической работы Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий Ринат Еникеев сообщил:

Законодательство позволяет осуществлять надзор, плановый надзор в отношении чрезвычайного высокого и высокой категории рисков. Мы пытаемся сейчас убедить коллег из профильных ведомств, чтобы нам позволили этот значительный риск включить в план проверок… Также мы хотим попросить Правительство сделать правовой источник таким образом для нас, чтобы федеральный государственный пожарный надзор осуществлялся именно в плановом порядке, в том числе и в отношении объектов значительной категории риска на 2023, 2024, 2025 годы.

А глава ведомства Александр Куренков подтвердил:

*МЧС будет обращаться в Правительство Российской Федерации для организации внеплановых надзорных мероприятий в отношении всех крупных торгово-развлекательных центров и складских комплексов.*

Министр добавил, что в рамках проверок сотрудники государственного пожарного надзора также будут оказывать всю необходимую методическую и консультационная помощь собственникам данных объектов.

# 21.12.22 За-Строй. Электронный инспектор заступил на службу

Свыше сотни дистанционных проверок продемонстрировали востребованность нового продукта как со стороны государства, так и российского бизнеса. Но вопросы пока остаются…

Минэкономразвития России запустило базовую версию мобильного приложения под названием «Инспектор». Считается, что сервис, который ранее был широко анонсирован, позволит проводить контрольно-надзорные мероприятия в дистанционном режиме. Разработчиком «Инспектора» выступило Минцифры России.

Приложение создано на базе ГИС «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности». Радостной новостью с сообществом поделился директор департамента государственной политики в сфере лицензирования, контрольно-надзорной деятельности, аккредитации и саморегулирования Министерства экономического развития РФ Александр Вдовин. И добавил, что разработка и внедрение программы проводится по поручению заместителя председателя Правительства России, руководителя его Аппарата Дмитрия Григоренко.

Главная функция нового приложения – проведение проверок в дистанционном формате. Оно помогает автоматизировать деятельность контрольно-надзорных и лицензирующих органов, одновременно сокращая нагрузку на государственные органы и предпринимателей. При этом разработчики рассчитывают на повышение эффективности и качества проверочных мероприятий.

Пользуясь приложением, можно выполнить проверку с помощью видеоконференцсвязи, отслеживать процесс посредством чек-листа, задавать маршрут проверки. Все чек-листы стандартизированы под формат и цели предстоящего контрольного мероприятия.

«Инспектор» может блокировать подмену геолокации, сохраняет полученные в ходе мероприятия материалы (фотографии, видео, аудиозаписи). Инспектора могут зафиксировать результаты проверки электронной подписью, доступен просмотр истории предыдущих проверок. Результаты проверочных мероприятий сопоставимы по юридической значимости с документами на бумажном носителе.

Судя по представленной презентации, программа для смартфона может выполнять 4 функции:

Просмотр чек-листа в электронном виде – то есть получение списка вопросов к проверяемому, с возможностью фиксации ответов.

Фото, видео и аудиофиксация результатов контрольного мероприятия, с подключением режима видеоконференцсвязи.

Формирование и подписание документов на месте.

Дистанционные проверки и оценки соответствия лицензионным требованиям.

По описанию не вполне понятно, кого разработчики видят конечным пользователем приложения – предназначено ли оно для сотрудников контрольных органов, которые таким образом смогут быстрее проводить надзорные мероприятия. Либо речь идёт о том, чтобы приложение скачал себе на смартфон представитель проверяемой организации, подключился по ВКС к офису инспекции и, следуя указаниям оттуда, сам бы себя проинспектировал, засняв положение дел на объекте и ответив на перечень вопросов.

Судя по всему, речь идёт именно в основном о втором варианте. Как пояснил господин Вдовин, для пользователей предусмотрена возможность авторизоваться в приложении с помощью портала Госуслуги (ЕСИАА). Это позволит получить мгновенный доступ к профилю. После назначения дистанционной проверки контролируемый субъект получит соответствующее сообщение с указанием даты, времени мероприятия. Также будет дана небольшая инструкция по подключению к ВКС на Едином портале. По итогам проверки формируется отчёт, заверенный электронной подписью с помощью приложения «Госключ». При этом получается, что проверка будет привязана к физическому лицу, которое имеет регистрацию на Госуслугах. Что выполнимо, например, в случае ИП или самозанятых. Однако, каким образом можно использовать «Инспектора» для проверок юридических лиц – не совсем понятно.

Тем не менее, сообщается, что на сегодняшний день с помощью приложения уже проведено свыше 100 дистанционных проверок. Есть понимание востребованности такого продукта со стороны государства и российского бизнеса.

Пилотный проект отработки возможностей «Инспектора» стартовал в октябре 2022 года. Тестированием продукта занимались представители нескольких контролирующих ведомств – Росздравнадзора, Росаккредитации, Росприроднадзора, Росалкогольрегулирования, Россельхознадзора. Также в пилоте были задействованы чиновники региональных органов исполнительной власти из Калужской, Кировской области и Республики Тыва.

# 21.12.22 ЕРЗ. Росреестр разъяснил особенности регистрационных действий при прекращении ДДУ и вытекающих отсюда ограничений

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо Росреестра от 23.11.2022 [№14-10239-ТГ/22](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_434318/) «О государственной регистрации прекращения договоров участия в долевом строительстве и вытекающих из них ограничений (обременений), в частности, залогов прав требований».

В письме Росреестр сообщает, что, исходя из положений действующего законодательства, запись о государственной регистрации ДДУ погашается в Едином государственном реестре недвижимости (ЕРГН):

• одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства;

• в связи с расторжением либо прекращением ДДУ (по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке при наличии установленных законом на то оснований и соблюдения порядка такого расторжения/прекращения, а также по решению суда).

При урегулировании публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ФРТ) обязательств застройщика-банкрота перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) ФРТ или фонду субъекта РФ.

Требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, не отнесены к требованиям, подлежащим передаче ФРТ и, соответственно, залог прав застройщика в пользу таких кредиторов подлежит прекращению со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю на основании определения арбитражного суда.

Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения обеспеченных таким залогом требований кредиторов, не являющихся участниками строительства.

В связи с этим Росреестр полагает возможным в случае передачи ФРТ или фонду субъекта РФ прав застройщика на земельный участок (ЗУ) с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства (ОНС), неотделимыми улучшениями руководствоваться тем, что одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности к ФРТ или фонду субъекта на основании определения арбитражного суда:

• погашаются регистрационные записи о ДДУ, в том числе заключенных с третьими лицами, не включенными в реестр требований участников строительства;

• соответственно, погашаются регистрационные записи о залоге прав требований, вытекающих из таких ДДУ, по заявлению ФРТ о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Аналогичное правовое регулирование применяется при передаче ФРТ прав застройщика на ЗУ с находящимися на нем ОНС, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения гражданам — участникам строительства.

Залог прав застройщика на ЗУ с находящимися на нем ОНС, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по ДДУ прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к ФРТ.

Исходя из этого, Росреестр полагает возможным в случаях передачи ФРТ прав застройщика на ЗУ с находящимися на нем ОНС, неотделимыми улучшениями руководствоваться тем, что одновременно с госрегистрацией права собственности ФРТ соответствующие записи о залоге прав требований в отношении жилых и нежилых помещений, машино-мест подлежат погашению органом регистрации прав на основании определения арбитражного суда одновременно с госрегистрацией перехода к ФРТ прав на передаваемое ему имущество застройщика.

Сообщается, что изложенная в настоящем письме позиция согласована с Минстроем России.

# 22.12.22 ЗаНоСтрой. Как проходило итоговое в этом году заседание Общественного совета при Минстрое России

Под сопредседательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина и председателя Общественного совета Сергея Степашина состоялось заседание Общественного совета при Минстрое России. В ходе заседания обсудили вопросы консолидации профессионального сообщества сферы жилищно-коммунального хозяйства, современной нормативной базы в строительстве и её оценки проектировщиками и экспертами. Такую новость нам передали коллеги из пресс-службы ведомства.

Ирек Файзуллин в своём выступлении отметил, что перед министерством поставлено много новых задач, включая восстановление и социальное-экономическое развитие новых регионов: «Несмотря на те условия, с которыми столкнулась экономика нашей страны, строительная отрасль уверенно показывает хорошие результаты. За 11 месяцев этого года уже введено 93,3 миллиона квадарынх метров жилья. Это больше, чем за весь 2021 год и за всю историю нашей страны, рост отрасли в целом составил порядка 6-ти процентов. Большой объём работы ведётся по нормативному сопровождению в рамках антикризисного законодательства. Ключевые показатели по всем программам мы выполнили».

В ходе своего доклада Сергей Степашин рассказал о деятельности рабочей группы «Строительство, урбанистика и ЖКХ» Экспертного совета при Правительстве РФ, выработанные инициативы которой взяты в разработку Аппаратом Правительства России: «В декабре прошла встреча с председателем Правительства Михаилом Мишустиным, и я обратил внимание коллег на недостаточный объём выделенных средств на расселение аварийного жилья, а это в рамках программы более 15,11 миллиона квадратных метров, из которых подлежат переселению порядка 834,93 тысячи человек. Хотя Президентом страны даны конкретные поручения предусмотреть финансирование за счет средств федерального бюджета в объёме 83,7 миллиарда рублей ежегодно. Данные расходы в явном виде пока не определены и, судя по всему, представлены в общем составе зарезервированных бюджетных ассигнований».

На заседании также были рассмотрены новые предложения по подходам к оплате жилищно-коммунальных услуг, которые озвучила руководитель комиссии по ЖКХ Ирина Булгакова.

Переход строительной отрасли на ресурсно-индексный метод – следующий вопрос повестки раскрыл президент НОСТРОЙ, руководитель комиссии по ценообразованию Антон Глушков. В конце 2021 года комиссия выступила с инициативой проведения работы по наполнению Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) с помощью строительного сообщества, был создан пилотный проект, в котором приняли участие саморегулируемые организации из 21-го региона. Результатом этой работы стало увеличение наполняемости ФГИС ЦС в среднем по стране в два раза. Выявлены 6 регионов-лидеров, Ивановская и Новосибирская области на данный период времени являются лучшими по наполнению ФГИС ЦС. Для первых шести пилотных регионов уже опубликованы цены на строительные ресурсы на ФГИС ЦС. С учетом актуальности и значимости индивидуального жилищного строительства в решении жилищного вопроса граждан, зам главы Общественного совета Олег Бетин рассказал о предложениях по итогам расширенного заседания комиссии по индивидуальному жилищному строительству в рамках состоявшегося на днях Международного форума «Малоэтажная Россия 2022».

Ответственный секретарь Общественного совета, помощник министра строительства и ЖКХ РФ Светлана Кузьменко рассказала о работе Детского совета: ребята приняли участие в более, чем 30-ти мероприятиях в составе детского совета, в том числе стали главными героями сессии РБК. Они включились в процесс мониторинга детских площадок по просьбе комиссии по вопросам развития благоустройства в феврале этого года. Ими проверено 57 площадок в 13-ти городах России. Их работа стала основой для методических разработок специалистов.

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

# 16.12.22 СГ. Сбербанк раскрыл эскроу-счета почти на 1,5 трлн рублей

С начала 2022 года Сбербанк раскрыл эскроу-счета на 1,475 трлн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что из них застройщикам перечислено 529 млрд рублей, а 947 млрд рублей направлено на погашение проектного финансирования объектов недвижимости.

Как рассказал директор Управления торгового финансирования Сбербанка Евгений Кравченко, в стране уже несколько лет активно реализуется строительство жилых объектов с использованием эскроу-счетов. «Сегодня 55% счетов эскроу, которые были открыты при покупке квартир, приходится на Сбербанк. Это 49 млн квадратных метров жилья. Покрытие эскроу-счетами строительных проектов, финансируемых банком, к началу декабря составляло чуть более 79%», - прокомментировал он.

Ранее «Стройгазета» [сообщила](https://stroygaz.ru/news/construction/-bank-dom-rf-profinansiroval-zastroyshchikov-na-1-2-trln-rubley/), что с начала 2022 года «Банк ДОМ.РФ» предоставил застройщикам финансирование на 1,2 трлн рублей.

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Решение ЦБ по ключевой ставке позволит сохранить условия по ипотеке — ВТБ

Москва. 16 декабря.– Решение Банка России [оставить ключевую ставку на уровне 7,5% годовых](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/141617/) позволит сохранить текущие условия по ипотеке, прокомментировали пятничное решение ЦБ в пресс-службе ВТБ.

"Решение ЦБ РФ оставить ключевую ставку на уровне 7,5% позволит банкам сохранить текущие условия по кредитным продуктам и увеличит спрос на них со стороны заемщиков до конца года", — рассказали в банке со ссылкой на заместителя президента-председателя правления ВТБ Анатолия Печатникова.

Он заверил, что декабрь станет одним из самых успешных месяцев для кредитного рынка в этом году и позволит достичь отметки в 10 трлн рублей по уровню выдач с начала года.

"ЦБ РФ принял взвешенное решение о сохранении ключевой ставки без изменений до конца года. Это позволит банковскому сектору закрепить траекторию роста, к которой он перешел после кратковременного спада в октябре. Мы считаем, что декабрь может показать лучшие результаты в сегменте розничного кредитования в этом году – вопреки прогнозам о том, что высокой активности заемщиков в конце года не будет. По итогам 2022 года объем выдач розничных кредитов в России должен превысить 10 трлн рублей", – отметил Печатников.

Он также заверил, что банк не планирует менять ставки по ипотеке, чтобы дать своим клиентам возможность решить финансовые вопросы перед Новым годом без лишней долговой нагрузки.

По ипотеке ставка составляет от 10,9% в рамках рыночных программ, а ставки по господдержке остаются однозначными, даже с учетом изменения в 2023 году. По оценке ВТБ, именно по льготным программам в декабре может произойти наиболее существенный прирост продаж. Тем не менее, несмотря на рост доли строящегося жилья в продажах, основной спрос ипотечных заемщиков сейчас по-прежнему концентрируется в сегменте вторичного жилья.

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Мишустин поручил до 20 декабря внести в кабмин документы для обновления льготных ипотечных программ

Москва. 16 декабря.– Нормативные документы для обновления льготных ипотечных программ необходимо внести в кабмин до 20 декабря, заявил в пятницу председатель правительства РФ Михаил Мишустин.

"Прошу Минфин в срок до 20 декабря внести все нормативные документы в правительство, чтобы уже с нового года все ипотечные программы действовали на таких условиях", — сказал Мишустин на заседании правительства.

Напомним, накануне президент РФ Владимир Путин озвучил ряд предложений по субсидированным программам с господдержкой. Это продление программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 года с увеличением ставки до 8%, расширение семейной ипотеки на семью с двумя детьми до 18 лет и ипотека под 2% для новых территорий.

# 16.12.22 Интерфакс-недвижимость. Промышленную ипотеку теперь можно будет взять на строительство объектов — Мишустин

Промышленную ипотеку в России теперь можно будет взять на строительство и обновление объектов, заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"Президент (РФ – ИФ) предложил распространить промышленную ипотеку не только на приобретение, но и на строительство объектов и их модернизацию", — напомнил Мишустин в пятницу на заседании правительства.

Он поручил Минфину и Минпромторгу РФ представить в ближайшее время соответствующие предложения по финансированию промышленной ипотеки в следующем году с учетом дополнительной потребности ее расширения.

Накануне президент РФ Владимир Путин заявил, что промышленную ипотеку целесообразно распространить не только на покупку объектов недвижимости, но и на их строительство и модернизацию.

"Считаю правильным, если мы распространим промышленную ипотеку не только на приобретение производственных площадей, но и на их строительство и модернизацию. Обращаю внимание правительства, что этот механизм должен быть обеспечен финансированием", — сказал он в ходе заседания совета по национальным проектам.

Напомним, в октябре Минпромторг РФ по итогам опроса субъектов РФ предложил скорректировать параметры промышленной ипотеки, распространив ее на не только на покупку объектов недвижимости, но также на их строительство, реконструкцию и ремонт.

Кредиты на строительство объектов под промышленные цели, согласно предложениям Минпромторга, могут выдаваться в объеме до 2 млрд рублей на срок до 10 лет. Лимит для кредитов по промипотеке для капитального ремонта, модернизации или реконструкции объектов недвижимости может составить 1,5 млрд рублей, срок — также до 10 лет.

Сейчас промышленная ипотека предоставляется только на цели приобретения объектов недвижимости. Ее параметры, ранее озвученные Минпромторгом, предполагают выдачу кредитов под 5% годовых (для инновационных технологических компаний — под 3%) на срок до 7 лет. Минпромторг предлагал установить лимит по кредитам в рамках промипотеки на покупку недвижимости на уровне 500 млн рублей.

# 16.12.22 Интерфакс. Набиуллина разъяснила нейтральный сигнал по ключевой ставке в заявлении ЦБ

Нейтральный сигнал в заявлении ЦБ по будущему ключевой ставки означает, что дальнейшие решения будут приниматься в зависимости от поступающих данных, возможны все три варианта, но проинфляционные риски сейчас преобладают, заявила глава Банка России Эльвира Набиуллина на брифинге по итогам совета директоров ЦБ.

"Мы дали нейтральный сигнал. Это означает, что следующее решение, траектория ставки будет зависеть от поступающих данных, от того какие факторы будут преобладать — проинфляционные или дезинфляционные", — сказала она.

"Но, как я уже подчеркнула, на наш взгляд, проинфляционные факторы преобладают сейчас не только на среднесрочном горизонте, но и краткосрочном горизонте", — добавила глава ЦБ.

"Поэтому еще раз — движение ставки будет зависеть от поступающих данных. Возможно и сохранение, и ее повышение, и снижение, если реализуется дезинфляционные факторы, которые мы считаем сейчас выражены более слабо", — пояснила Набиуллина.

Она также рассказала, что Совет директоров ЦБ в пятницу обсуждал лишь сигнал по ключевой ставке, в частности, звучало предложение о его ужесточении, по сохранению самой ставки был широкий консенсус.

"Сегодня был широкий консенсус по поводу сохранения ставки. Обсуждения были вокруг сигнала — звучало, в том числе предложение об ужесточении сигнала", — отметила Набиуллина.

Как сообщалось, Банк России в пятницу, сохранив ключевую ставку неизменной на уровне 7,5%, вновь не дал рынку намека на свои дальнейшие действия. При этом регулятор подчеркнул растущие проинфляционные риски, источником которых становится в том числе бюджетный канал.

По итогам сентябрьского совета директоров по ДКП Банк России, снизив ставку с 8% до 7,5%, впервые за долгое время не стал в своем заявлении давать сигнал о будущих действиях. При этом на брифинге глава ЦБ заявила о близости завершения цикла смягчения ДКП после шести подряд снижений ставки. В октябрьском заявлении ЦБ сохранил только формальную часть сигнала ("Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков").

Точно так же регулятор поступил и в этот раз, воздержавшись от полноценного сигнала. При этом ЦБ усилил формулировки, связанные с рисками инфляции.

"Проинфляционные риски выросли и преобладают над дезинфляционными. Это связано с ростом проинфляционного давления со стороны рынка труда, ухудшением условий внешней торговли и смягчением бюджетной политики", — сказано в заявлении.

# 16.12.22 Интерфакс. Банк России попросил вывести ипотеку от застройщика из-под действия льготных программ

ЦБ РФ просит правительство вывести из-под действия льготных программ ипотеку от застройщика, заявила глава Банка России Эльвира Набиуллина.

"Что касается ипотеки застройщиков, мы считаем, что эти схемы нужно уменьшать и закрывать. Мы видим, что все эти схемы связаны с завышением цен на жильё. И когда люди окажутся с жильем, которое переоценено по рыночным меркам и при необходимости на вторичном рынке не смогут его продать за ту же цену, которую они заложили, получая кредит. И это будет проблема для людей, проблема по возврату ипотечных кредитов. Могут быть даже ещё случаи, когда они ещё и останутся должны банку при продаже этого жилья. Поэтому мы будем менять эту систему с помощью банковского регулирования", — заявила она на пресс-конференции в пятницу.

Набиуллина также прокомментировала планы правительства продлить программу льготной ипотеки до 1 июля 2024 года (ранее ЦБ высказывался против ее продления).

"Что касается льготной ипотеки, решение по ней принято. Льготная ипотека призвана помочь и строителям, и экономике. Для нас что важно? Мы будем смотреть за качеством ипотеки. У нас есть инструменты для того, чтобы не допускать роста высокорискованной ипотеки. Для этого есть макропруденциальные меры, есть меры для того, чтобы ограничить ипотеку от застройщика, траншевую ипотеку, разные вот такие схемные механизмы. И мы будем настраивать, и уже обратились к правительству с тем, чтобы льготные программы ипотеки никоим образом не распространялись на такого рода схемы", — заявила она.

В октябре ЦБ анонсировал регуляторные меры, которые позволят купировать риски ипотеки с субсидией от застройщика, выданной по экстремально низким ставкам. В частности сообщалось, что рассматривается введение повышенных макропруденциальных надбавок, а также увеличение уровня резервирования, если эффективная ставка ниже рыночного уровня.

В свою очередь Сбербанк [объявил](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/141597/), что с 27 декабря 2022 года прекратит прием заявок на ипотечные кредиты, субсидируемые застройщиками, с итоговой ставкой менее 3%.

"Сбер поддерживает требование регулятора, так как далеко не всегда покупатели понимают условия и механизм действия таких субсидированных программ. Такая ипотека несет риски и для заемщика, и для банков, которые получают в залог актив по завышенной цене", — заявил зампред правления банка Анатолий Попов.

Президент РФ Владимир Путин 15 декабря поручил правительству продлить на полтора года программу льготной ипотеки, повысив ставку с 7% до 8%. Одновременно власти расширят программу семейной ипотеки, распространив ее на семьи с двумя детьми, не достигшими 18 лет.

# 16.12.22 ЕРЗ. ЦБ вновь оставил ключевую ставку на уровне 7,5% годовых (график)

Совет директоров Банка России не стал повышать ключевую ставку.

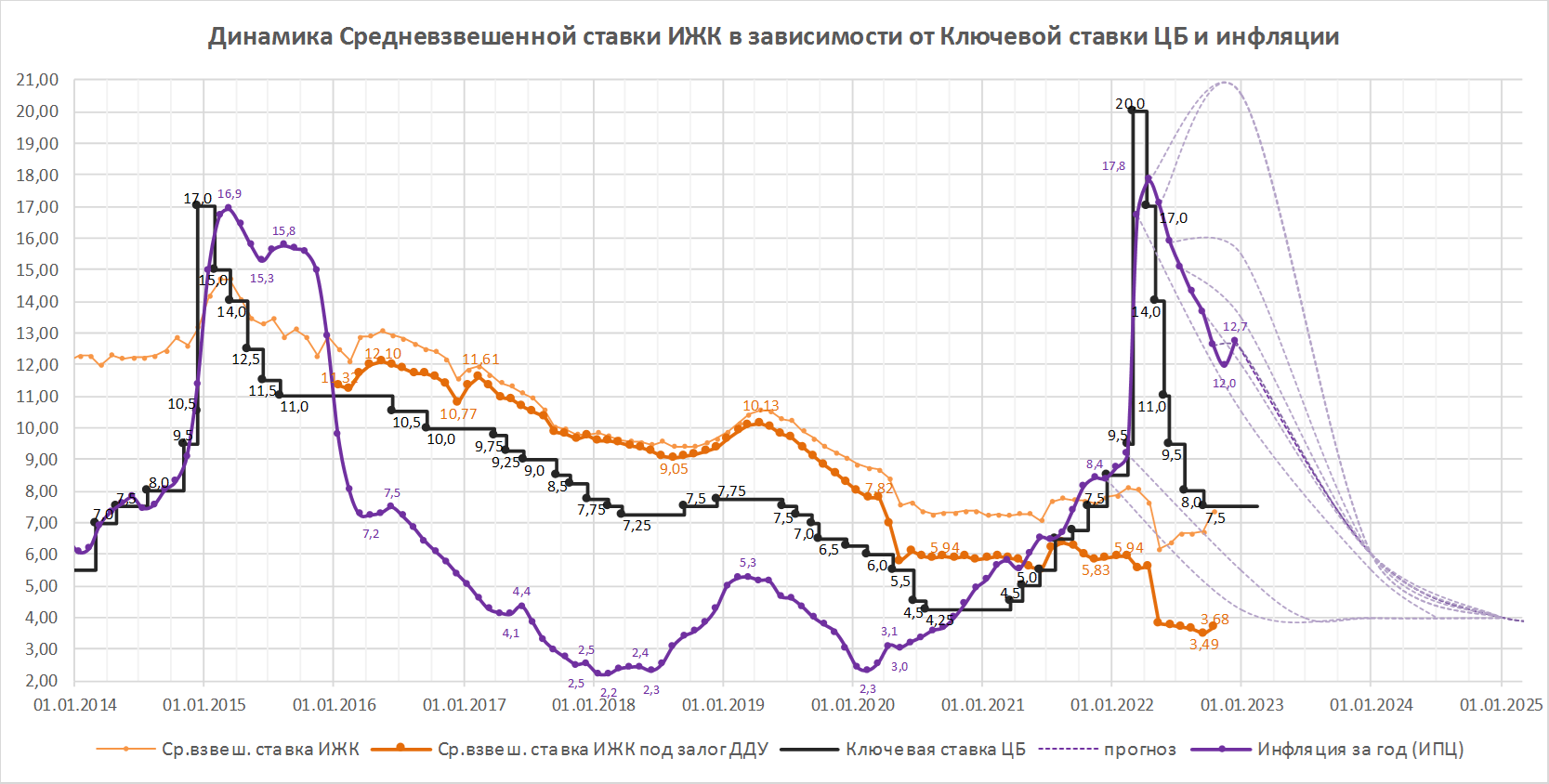
По [сообщению](https://cbr.ru/press/pr/?file=16122022_133000key.htm) пресс-службы регулятора текущие темпы прироста цен являются умеренными, а потребительский спрос — сдержанным.

Инфляция существенно снизилась с весенних пиков. В ноябре она уменьшилась до 12,0% (после 12,6% в октябре), но, по оценке на 12 декабря, увеличилась до 12,7% с учетом перенесенной с июля 2023 года индексации тарифов на коммунальные услуги. Инфляционные ожидания населения и бизнеса существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне. Вместе с тем проинфляционные риски выросли и преобладают над дезинфляционными. По прогнозу регулятора годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году, вернется к 4% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Как и прежде, Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Согласно последней опубликованной статистике ЦБ, в октябре [количество](https://erzrf.ru/news/tsb_v_oktyabre_ipotechnyh_kreditov_dlya_dolevogo_stroitelstva_vydano_na_29_9_protsentov_menshe__chem_godom_ranee_grafiki?tag=%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) выданных ипотечных кредитов на новостройки по сравнению с октябрем 2021 года сократилось на 29,9%, хотя средняя ставка по ипотеке под залог ДДУ [остается](https://erzrf.ru/news/tsb_stavka_ipoteki_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_oktyabre_sostavila_3_68_protsentov_grafiki?tag=%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) на минимальных уровнях (3,68% годовых).

В четверг Президент России Владимир Путин заявил о [расширении](https://erzrf.ru/news/v-2023-godu-semeynaya-ipoteka-pod-6-budet-dostupna-semyam-s-dvumya-detmi-do-18-let?tag=%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) доступа к семейной ипотеке (в 2023 году она будет доступна семьям с двумя детьми до 18 лет под 6%), о [продлении](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-gosprogramma-lgotnoy-ipoteki-prodlevayetsya-do-1-iyulya-2024-goda-no-po-stavke-8?tag=%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B) программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 года (по ставке 8%), а также об [ипотеке](https://erzrf.ru/news/zhiteli-novykh-territoriy-rossii-budut-brat-ipoteku-na-zhilye-v-novostroykakh-pod-2?tag=%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B) для новых регионов юго-запада России под 2%. Эти решения должны стимулировать выдачу ипотеки в 2023 году.



Эксперты [ожидали](https://www.rbc.ru/rbcfreenews/639b4bdf9a794769542f21eb) именно сохранения ключевой ставки на текущем уровне на фоне ухудшения прогноза по дефициту бюджета и начала действия ограничений на экспорт нефти. Также в пользу сохранения ключевой ставки [говорила](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10977077) перенесенная с 2023 года индексация тарифов ЖКХ. Дальнейший прогноз движения ключевой ставки туманен: эксперты [ожидают](https://tass.ru/ekonomika/16593383) ключевую ставку в 2023 году в диапазоне 6,5–8,5%.

«На фоне роста инфляции в последние месяцы и ослабления рубля в последние недели был довольно существенным риск роста ключевой ставки, — комментирует руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик (на фото). — Поэтому сохранение ставки — позитивное решение для жилищного строительства. Хотя отрасль остро нуждается в повышении доступности ипотеки. Сегодняшний уровень доступности не позволяет обеспечивать надлежащий спрос на новостройки», — подчеркнул он.

По мнению эксперта, в условиях проектного финансирования существенного снижения цен на новостройки быть не может, поскольку это увеличивает риски невозврата банкам кредитов, выданных на строительство. «При наличии тенденций к падению цен банки притормаживают открытие проектного финансирования на новые проекты, что снижает ассортимент продающихся новостроек и поддерживает цены, — поясняет Кирилл Холопик. — Так работает рынок в условиях проектного финансирования. Поэтому стоит ждать не падения цен, а снижения темпов вывода в продажу новых проектов», — резюмирует он.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 10 февраля 2023 года.

# 19.12.22 Интерфакс-недвижимость. Удвоение средств на инфраструктурные облигации обеспечит создание до 60 млн кв. м жилья

Увеличение до 300 млрд рублей объёма финансирования программы инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ позволит построить до 60 млн кв. м жилья, сообщил директор подразделения "Инфраструктурные облигации" ДОМ.РФ Александр Аксаков.

"Мы видим колоссальный спрос на применение механизма со стороны регионов. Инфраструктурные облигации обладают кумулятивным эффектом, не только активизируют развитие субъектов, но и стимулируют повышение качества жизни россиян. Одних только проектов, находящихся в портфеле ДОМ.РФ, достаточно для того, чтобы обеспечить строительство 60 млн кв. жилья для 540 тыс. семей", – отметил Аксаков.

Напомним, что механизм инфраструктурных облигаций был запущен в 2021 году. Полученные от размещения ценных бумаг средства направляются на льготное финансирование строительства объектов для жилищного строительства 15 декабря Владимир Путин предложил удвоить объем финансирования с 150 до 300 млрд руб.

На данный момент применение инфраструктурных облигаций одобрено для 32 проектов в 16 регионах, сумма займов по ним составляет почти 84 млрд рублей. А в работе у ДОМ.РФ находится 132 проекта с общим объемом финансирования около 365 млрд в 48 регионах.

С момента запуска механизма ДОМ.РФ успешно разместил три выпуска облигаций на общую сумму 35 млрд рублей. В декабре планируется выпустить ценные бумаги еще на 10 млрд рублей.

"На горизонте у нас выпуск облигаций еще как минимум на 35 млрд рублей, а дальше будем смотреть от объема. По нашим прогнозам, к середине 2023 года через наш механизм может быть одобрено финансирование инфраструктурных проектов уже на 150 млрд рублей", – добавил Аксаков.

# 19.12.22 ЗаНоСтрой. Вячеслав Трапезников: надо быть благодарным Минфину России за «провокацию» о завершении льготной ипотеки

Президент Ассоциации саморегулируемая организация «Гильдия строителей Урала» (АСРО «Гильдия строителей Урала», СРО-С-103-07122009) Вячеслав Трапезников, в отличии от многих скептиков, которые регулярно предрекают строительной отрасли сложные времена, весьма позитивно оценил перспективы строителей. С подробностями – наш добровольный эксперт из Верхней Пышмы.

На прошлой неделе в пресс-центре ТАСС Екатеринбурга состоялась пресс-конференция, посвященная итогам рынка недвижимости Уральской столицы и Свердловской области. По словам Вячеслава Трапезникова, на его памяти последние 5-8 лет строительную отрасль хоронят по одному, а то и по два раза в год. Однако ничего трагичного не происходит. Наоборот, недавние слухи о скорой отмене льготной ипотеки лишь подстегнули продажи недвижимости в регионе.

«Я хочу поблагодарить федеральный Минфин за форсированные продажи ноября-декабря. Эта провокация – «мы закроем льготную ипотеку» – привела к тому, что отделы продаж сейчас работают без выходных по 16 часов в сутки. С большой долей вероятности у нас будет рекордное количество сделок на рынке. У меня нет сомнений, что субсидированная ипотека в каком-то виде совершенно точно с нами останется», – с уверенностью заявил Вячеслав Анатольевич.

Господин Трапезников считает, что, помимо использования недвижимости для собственного проживания, сегодня квартира в новостройке становится весьма интересным объектом для инвестирования. Потому что привычные ранее наличные доллары население купить сейчас не может, а доступ на западные фондовые площадки для покупки акций резко осложнен. И чтобы не терять покупательную способность своего капитала в банке из-за инфляции, гораздо надёжней, по мнению главы СРО, вложить деньги в недвижимость.

Также отрасль поддерживает и то обстоятельство, что в любые времена жильё – это базовый актив, необходимый человеку для жизни. «У любого ребёнка, начиная с 18-ти лет, звенит в подкорке, что надо иметь своё жильё. Это фундаментальный актив, и нет никаких предпосылок, что он будет дешеветь в номинальной стоимости – 100 процентов», – подчеркнул Вячеслав Трапезников.  
Что касается продления льготной ипотеки, то тут Вячеслав Анатольевич, что называется, как в воду глядел. Спустя несколько часов после пресс-конференции в Екатеринбурге Президент России Владимир Путин провёл заседание Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, во время которого он объявил о продлении программы льготной ипотеки.

Решено продлить программу льготного ипотечного кредитования на полтора года – до 1 июля 2024-го. При этом ставка по субсидированным государством ипотечным кредитам вырастет до 8% годовых.

Также в рамках своего выступления Владимир Путин сообщил, что в 2023 году семейная ипотека будет распространена на семьи, в которых два ребёнка не достигли 18-ти лет. Раньше на получение подобного кредита могли претендовать лишь те семьи, в которых дети родились, начиная с 2018 года. Процентная ставка по семейной ипотеке составит 6% годовых.

Отдельную программу льготного ипотечного кредитования решено предложить для новых регионов Российской Федерации – Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей. Для жителей этих субъектов при покупке квартир в новостройках будет доступен льготный ипотечный кредит под 2% годовых.

# 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Почти 90% возводимого жилья в России строится с применением счетов эскроу – ДОМ.РФ

Почти 90% строящегося жилья в России строится с применением счетов эскроу, сообщила во вторник замруководителя аналитического центра ДОМ.РФ Екатерина Власова.

"Девелоперы активно переходят на счета эскроу. Центральный федеральный округ здесь – не исключение, 87% строящегося жилья у нас строится с применением счетов эскроу. В среднем по России это 88%", — сказала Власова на конференции ДОМ.РФ в формате ВКС.

Она добавила, что в 2022 году в рамках 214-ФЗ на ЦФО пришлось 30% новых запущенных проектов. Это 1 тыс. домов.  
Кроме того, более половины строящегося жилья по 214-ФЗ находятся в Москве, Рязани и Воронеже.

Всего в России более 100,5 тыс. МКД в стадии строительства с использованием эскроу-счетов. Из них в ЦФО – более 34,4 тыс. МКД.

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

# 22.12.22 АНСБ. Сбер назвал условия скидки для девелоперов по проектному финансированию

"Цифровизованные" застройщики могут получить скидку по проектному финансированию в случае снижения рисков для банка, заявила в четверг управляющий директор — начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова, в рамках круглого стола «Проектное финансирование. Итоги 2022, какие изменения будут в 2023». Организатором круглого стола выступил проект "Всё о стройке"

"Мы действительно говорили о том, что мы готовы давать где-то скидки таким ("цифровизованным" – ИФ) застройщикам. Но здесь важно понимать: у нас, кажется, с девелоперами иногда расходится понимание цифровизации. Что важно для банка? Откуда может возникнуть эта скидка — это, конечно, снижение рисков для банка в том случае, если мы видим весь объем затрат, (…) как работают девелоперы на площадке и т.д ", — сказала Назарова, отвечая на вопрос на круглом столе "Проектное финансирование. Итоги 2022, какие изменения будут в 2023".

По ее словам, проблема состоит еще в том, что многие девелоперы делают программное обеспечение, которое невозможно масштабировать.

Полную запись круглого стола и выступления экспертов можно увидеть по ссылке: <https://youtu.be/bYjL5SolcXc>

# 22.12.22 АНСБ. Банк ДОМ.РФ занимает треть рынка проектного финансирования застройщиков

Доля Банка ДОМ.РФ в совокупном портфеле проектного финансирования застройщиков составляет около трети, рассказал в четверг вице-президент по развитию государственных программ банка Андрей Бахмутов.

"Портфель банка и в целом отрасли показал уверенный рост. Если говорить про нас, за 11 месяцев наш портфель (проектного финансирования — ИФ) вырос на 1,5 трлн рублей. Это на 860 млрд рублей больше, чем за те же месяцы годом ранее. На сегодня этот портфель составляет 3,7 трлн рублей. Это, по сути, треть российского рынка, если мы говорим про объем заключений", — сказал Бахмутов на круглом столе "Проектное финансирование. Итоги 2022, какие изменения будут в 2023".

Он отметил, что до конца года портфель может увеличиться до 3,8-3,9 трлн рублей. Это позволит построить около 30 млн кв.м жилых площадей. Бахмутов пояснил, что Банк ДОМ.РФ финансирует проекты в 44 регионах, при этом в 2023 году планируется географию расширить.

Также он добавил, что всего на начало декабря ввод жилья в эксплуатацию с участием ДОМ.РФ составил с 2021 года порядка 7,6 млн кв.м. С использованием средств проектного финансирования – около 3,1 млн кв.м. Лидерами стали Москва, Тюменская и Московская области, Краснодарский край.

Бахмутов пояснил, что проектное финансирование уже зарекомендовало себя как источник бесперебойного финансирования.

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

# 22.12.22 За-Строй. ФРТ vs ФКР?

Фонд развития территорий намерен провести в нескольких субъектах Российской Федерации эксперимент по изменению региональных программ капремонта

Генеральный директор Фонда развития территория Ильшат Шагиахметов поделился планами:

Мы бы хотели иметь возможность перераспределить деньги в рамках региональных программ, чтобы снизить скорость ветшания домов.

В настоящее время, по словам господина Шагиахметова, в нашей стране ежегодно ремонтируют около 37-ми тысяч домов при том, что в целом действующие региональные программы охватывают 723 тысячи многоквартирных домов общей площадью 2,7 миллиарда квадратных метров, в которых проживает 90 миллионов человек.

Сейчас ФРТ проводит консультации с регионами относительно того, кто из субъектов хотел бы войти в пилотную программу изменения порядка капремонта.

В случае, если пилоты окажутся удачными, то Фонд развития территорий, как институт развития, выступит с изменениями законодательства для всей страны.

# 23.12.22 ЕРЗ. Состоялась первая ипотечная сделка по покупке жилья в новостройке с оформлением e-закладной

Сделку по покупке квартиры на этапе строительства с одновременным оформлением электронной закладной провел Банк ДОМ.РФ. Е-закладная была подписана заемщиком цифровой подписью и в онлайн-режиме передана в Росреестр вместе с документами для регистрации договора участия в долевом строительстве (ДДУ).

В данном случае оформление е-закладной позволило клиенту получить дополнительную скидку к процентной ставке в размере 0,2 п.п., уточнили в кредитной организации.

«Оформление электронных закладных при выдаче кредитов на новостройки позволит нам увеличить оборот ипотечных сделок, то есть, выдавать больше новых кредитов», — [отметил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-provyel-pervuyu-sdelku-po-pokupke-zhilya-v-novostroyke-s-oformleniem-e-zakladnoy/) заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков**.

По его словам, это также экономит время всех участников процесса и снижает расходы банка, который за счет этого улучшает качество обслуживания клиентов и условия кредитования. «Новую практику банк намерен масштабировать в наступающем 2023 году», — заверил топ-менеджер.

Ещё одно преимущество е-закладной с залогом прав по ДДУ – возможность проведения секьюритизации (привлечение средств с помощью выпуска ценных бумаг) до завершения строительства многоквартирного дома. Это позволяет банку быстро привлекать финансовые ресурсы для выдачи новых жилищных кредитов.

Ранее по кредитам на первичном рынке е-закладные оформлялись только после завершения строительства предмета залога по ипотеке напомнили в Банке ДОМ.РФ. Это было связано с тем, что в случае оформления цифрового документа при выдаче кредита банку и заёмщику приходилось дважды делать отчет об оценке и передавать документы в Росреестр — и на этапе регистрации ДДУ, и после завершения строительства жилья.

С 2023 года в силу вступают [законодательные](https://erzrf.ru/news/elektronnaya-ipotechnaya-zakladnaya-nachnet-deystvovat-s-1-iyulya-2018-goda?search=%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BD) изменения, благодаря которым банки смогут без участия заемщика и повторной оценки недвижимости вносить изменения в электронную закладную, оформленную с залогом строящегося жилья, указав в ней параметры построенной квартиры.

**СПРАВКА**

*Е-закладная — ценная бумага, которая подтверждает право банка на залог недвижимости и на права по кредитному договору. Она позволяет существенно упростить процедуру оформления ипотеки — банку или заемщику не нужно забирать электронную закладную из Росреестра после регистрации ипотеки, а после погашения кредита заемщиком банк без участия клиента снимает залог с жилья в Росреестре. В результате покупатель свободно распоряжается недвижимостью почти сразу после погашения кредита без необходимости посещать многофункциональный центр.*

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 16.12.22 СГ. Антон Глушков: в России восстановился интерес мигрантов к работе на стройках

Интерес трудовых мигрантов из дружественных стран к работе на российских стройках вернулся к докризисному уровню. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в ходе итогового заседания комиссии по вопросам ценообразования общественного совета при Минстрое России и комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе.

По его словам, во втором полугодии 2022 года отмечен резкий рост интереса со стороны граждан дружественных стран к работе на территории России. «В начале недели [мы были](https://stroygaz.ru/publication/srochno-v-nomer/rynok-irs-stanovitsya-prozrachney-nostroy-i-mintrud-tadzhikistana-dogovorilis-o-sotrudnichestve/) в Республике Таджикистан. Сейчас 2,3 млн человек из 10 млн граждан республики работают на территории РФ, примерно 700 тыс. из них заняты в стройотрасли», — рассказал глава нацобъединения.

Антон Глушков напомнил, что согласно Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года количество занятых в строительной отрасли должно вырасти с 6 млн до 8 млн человек. Из них на данный момент около 1 млн человек — это мигранты.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/construction/minstroy-prizval-zastroyshchikov-ostavit-zanachku-po-vvodu-zhilya-na-sleduyushchiy-god/), что Минстрой России призвал застройщиков «оставить заначку» по вводу жилья на следующий год.

# 16.12.22 РИА Новости НОСТРОЙ: зарплаты строителей первого разряда выросли на 15% за год

Зарплаты российских строителей первого разряда за год выросли на 15%, сообщил в пятницу замруководителя аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Павел Малахов.

"В вопросе заработных плат регионы провели колоссальную работу. Хорошие результаты показали уже 11 регионов, а в лидерах Ивановская и Ульяновская области. В среднем по стране рост зарплаты рабочего первого разряда составил 15%", - сказал Малахов.

Он уточнил, что в [Ивановской области](https://realty.ria.ru/location_Ivanovskaja_oblast/) заработная плата выросла на 27%, а в Ульяновской - на 25%.

# 16.12.22 ЗаНоСтрой. Сахалинские саморегуляторы и строители обсудили с губернатором оплату труда дорожников, после чего он заставил чиновников «засунуть нос и ничего не проворонить»

Всегда актуальная тема заработной платы в отрасли оказалась в центре внимания в ходе заседания регионального Инвестиционного совета, которое состоялось 14 декабря в администрации Сахалинской области. По итогам встречи губернатор Валерий Лимаренко поручил региональному Правительству совместно с Минстроем с 1 января 2023 года установить изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат и по существующим 5-ценовым зонам региона для корректного ценообразования в дорожном строительстве. Участие в мероприятии приняли отраслевые чиновники, представители подрядных организаций и Ассоциации Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей» (Ассоциация «Сахалинстрой», СРО-С-019-06072009). Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Южно-Сахалинска.

По словам руководителя компании ООО «Востокдорстрой» Александра Гордова, дорожные компании в регионе практически «умирают», а область теряет квалифицированных рабочих и специалистов-дорожников. Вопрос ценообразовании в дорожной отрасли не решается уже более трёх лет. В 2021 году в отрасли проиндексировали затраты на строительство, но забыли про дорожников.

«Сегодня месячная зарплата рабочего в сметах на наших объектах колеблется в районе 20-ти тысяч рублей. Как пример – мы недавно сделали 10 километров дороги перед Красногорском, и разница в расчётах между прямыми затратами и реальными индексами составляет 700 миллионов рублей», – отметил господин Гордов.

Копеечные оклады приводят к тому, что специалисты уходят. За последние пять лет, по словам главы «Востокдорстроя», Группа компаний потеряла тысячу квалифицированных ИТР и рабочих, которых необходимо готовить минимум пять лет. Штатная численность стала в два раза меньше. Кто завтра будет строить и ремонтировать автомобильные дороги на Сахалине – не известно.

Заместитель председателя Правительства Сахалинской области Сергей Олонцев прокомментировал, что проблему решают – отправлены обращения заместителю председателя Правительства РФ Марату Хуснуллину об изменении тарифов в отрасли дорожного строительства. Но пока не получили обратной реакции.

Министр транспорта и дорожного хозяйства региона Валерий Спиченко, в свою очередь, рассказал, что Минстрой России включил Сахалинскую область в группу из 16-ти регионов, для которых будут рассчитаны индексы для дорожников. И в первом квартале 2023 года ожидается увидеть эти индексы.

Однако губернатор рекомендовал своим подчинённым проявить большую активность. Не ждать первого квартала, а ехать в Москву и договариваться о как можно более быстром решении проблемы, раз уже получен положительный ответ. Глава региона потребовал, чтобы новые цены были приняты уже с 1 января грядущего года: «Я считаю, что ответ нам дали положительный, поэтому в него нужно засунуть наш нос и ничего не проворонить. Мне несложно сделать звонок министрам Файзуллину, Новикову, кому нужно. Мы не будем ждать первого квартала!».

Генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский дополнил, что дорожное строительство – единственный вид работ, который не имеет индексов и по ценовым зонам Сахалинской области.

«У нас 5 ценовых зон. И почему вечный спор по оплате строительства дороги Ноглики – Оха, потому что там смета оценивается по городу Южно-Сахалинску. Министерство строительства области должно, наконец-то, дать данные в Минстрой России и Главгосэкспертизу по пяти ценовым зонам», – пояснил Валерий Павлович.

# 16.12.22 НОСТРОЙ Новости. В Москве состоялось последнее в 2022 году заседание Совета НОСТРОЙ

Под председательством президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова 16 декабря 2022 года состоялось последнее в 2022 году очное заседание Совета НОСТРОЙ. В нем приняли участие 27 членов Совета, в том числе директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, вице-президенты НОСТРОЙ Аркадий Чернецкий (по ВКС), Антон Мороз, Александр Ишин.

В первую очередь члены Совета рассмотрели вопрос об организации XXII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций. С докладом по этому вопросу выступил руководитель аппарата НОСТРОЙ Сергей Кононыхин. Решено провести его 21 апреля 2023 года в Москве по адресу: площадь Европы, д.2, гостиница «Рэдиссон Славянская». Совет НОСТРОЙ также утвердил предложения в повестку дня Съезда и норму представительства от СРО: один человек с правом решающего голоса, один – с правом совещательного, а также график проведения предсъездовских окружных конференций.

В рамках повестки заседания Совет НОСТРОЙ рассмотрел заключения о возможности исключения из государственного реестра СРО сведений об Ассоциации строительных организаций «Саморегулируемая организация «Инжспецстрой» (СРО-С-054-26102009), Ассоциации Саморегулируемой организации «Объединенные строители» (СРО-С113-15122009), о Союзе Строителей Верхней Волги (СРО-С-149-24122009), которые представил заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин. У всех трех СРО выявлены нарушения требований ГрК РФ в части формирования и размещения средств компенсационных фондов СРО. Обсудив представленную информацию и заслушав пояснения руководителей перечисленных СРО, Совет решил вернуться к рассмотрению ситуации по Ассоциации Саморегулируемой организации «Объединенные строители» (СРО-С113-15122009) в конце первого квартала 2023 года после дополнительного уточнения позиции Ростехнадзора. В отношении Ассоциации строительных организаций «Саморегулируемая организация «Инжспецстрой» (СРО-С-054-26102009) и Союза Строителей Верхней Волги (СРО-С-149-24122009) члены Совета проголосовали за утверждение заключений о возможности исключения из госреестра сведений об этих СРО.

Далее Совета рассмотрел и утвердил в новой редакции Регламент о порядке ведения Национального реестра специалистов в области строительства (НРС), включения в него сведений о физических лицах, их изменения или исключения. С докладом по этому вопросу выступил заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин. С учетом изменения законодательства Российской Федерации в части ведения НРС, в том числе в связи с изменениями положений ГрК РФ и вступлением в силу приказа Минстроя России №286/пр члены Совета одобрили внесение в Регламент о порядке ведения НРС изменений и исправление технических ошибок.

Также Советом рассмотрен и утвержден в новой редакции Регламент единого реестра сведений о членах СРО. С учетом сложившейся практики взаимодействия с СРО в части ведения Единого реестра Советом одобрены изменения в Регламент.

Директор по развитию – руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова представила членам Совета инициативы развитию конкурсов профмастерства «Строймастер» и инженерно-технических работников в сфере строительства, а также предложения по проведению конкурсов в 2023 году, включая их этапы и формат, график и номинации. Члены Совета поддержали предложения президента НОСТРОЙ Антона Глушкова подробнее обсудить озвученные инициативы и предложения на оргкомитете конкурсов и затем вернуться к рассмотрению внесения изменений в положения о конкурсах.

Заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента ценообразования в строительстве Павел Малахов выступил с предложением об отмене 13 стандартов НОСТРОЙ с 31 декабря 2022 года, взамен которых ранее 6 октября 2022 года были утверждены шесть стандартов нацобъединения в области автодорожного строительства. Заслушав доклад, Совет поддержал предложение.

В ходе заседания также утверждены предложения об изменении персональных составов подотчетных Совету НОСТРОЙ органов. По представлению окружных конференций были включены эксперты в состав Комитета по промышленному строительству, Комитета по жилищному строительству, Комитета по административным процедурам в строительстве, Комитета по инженерной инфраструктуре, Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе, а также в состав Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере.

В рамках повестки Совет НОСТРОЙ одобрил выделение средств из статьи «Резерв совета» и перераспределил денежные средства между статьями Сметы расходов на содержание НОСТРОЙ на 2022 год.

В качестве лица, которое проводит подсчет голосов при принятии решений в результате заочного голосования (секретаря), Совет НОСТРОЙ избрал Александра Ишина.

Также члены Совета единогласно утвердили список из 11 кандидатов, выдвинутых окружными конференциями саморегулируемых организаций ДФО на награждение наградами НОСТРОЙ.

По окончании основной повестки члены Совета ознакомились с обновленным сервисом «Ассистент электронный по охране труда (АЭОТ)». Информацию о программном комплексе представил председатель Комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Никита Загускин. Сейчас продукт будет проходить пробную эксплуатацию, к которой президент НОСТРОЙ предложил присоединиться всем желающим членам СРО. После завершения этапа пробной эксплуатации во втором квартале следующего года планируется уже передать программный комплекс для использования всеми членами СРО.

По многочисленным просьбам СРО и их членов НОСТРОЙ разработал электронный сервис – программу для подготовки к независимой оценке квалификации. Программный продукт представил заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов.

Курс рассчитан на 8 часов (один день изучения) и включает 4 модуля:

видеоролик о том, как проходит экзамен, а также часто задаваемые вопросы по процедуре экзамена;

теоретическую часть с перечнем нормативно-правовых и иных документов разбитых по четырем трудовым функциям;

практическую часть с подробным разбором решения практической задачи;

тренировочный экзамен, представляющий собой приближенный к экзамену тест (соискатель получает 50 вопросов, их необходимо решить за 60 минут).

Курс доступен по ссылке: <https://info-nok.ru/>

# 16.12.22 НОПРИЗ Новости. СРО ЦФО обсудили актуальные вопросы деятельности в рамках изменяющегося градостроительного законодательства

15 декабря 2022 года в Москве при личном участии президента НОПРИЗ [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) состоялась конференция, посвященная итогам года и актуальным вопросам деятельности СРО Центрального федерального округа РФ в рамках изменяющегося градостроительного законодательства.

Модератором мероприятия выступил координатор НОПРИЗ по ЦФО [Александр Тихонов](https://nopriz.ru/nopriz/management/?EID=28476).

Анвар Шамузафаров обозначил основные задачи НОПРИЗ на 2023 год, гармонизированные со Стратегией развития строительной отрасли, и проинформировал о законопроекте № 909970-7, который предусматривает появление в Федеральном законе № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» новой статьи, согласно которой до 31 декабря 2023 года невостребованные в течение двух и более лет средства компенсационных фондов, зачисленные на специальные счета национальных объединений СРО, могут быть использованы для осуществления функций, направленных на снижение негативных последствий введения в отношении Российской Федерации ограничительных мер экономического характера.

Президент НОПРИЗ сообщил о планируемых изменениях в структуре нацобъединения, которые будут предложены на утверждение Совета 22 декабря текущего года. Планируется назначение 6 вице-президентов НОПРИЗ, за каждым из которых будет закреплен профильный комитет НОПРИЗ.

Предложения НОПРИЗ, включая вопросы развития технического регулирования, вошли в Стратегию развития строительной отрасли до 2030 года с перспективой до 2035 года. **Планируется подписание Соглашения о создании консорциума в области технического регулирования. Участниками консорциума станут Минстрой, НОПРИЗ, НОСТРОЙ и другие профильные организации.**

В 2023 году необходимо все документы технического регулирования перевести в цифровой формат.

Сегодня Минстроем России разработан проект федерального закона, который направлен на цифровизацию правового и нормативно-технического регулирования отрасли посредством внедрения государственной информационной системы «Стройкомплекс.РФ», а также на совершенствование градостроительной деятельности в России. Документ был одобрен Советом Федерации.

Цифровой реестр документов, материалов, сведений и согласований будет вестись Минстроем России в системе «Стройкомплекс.РФ». Кроме того, законопроектом предлагается формирование Цифрового реестра, определяющего исчерпывающий перечень требований к проектированию, строительству и эксплуатации объектов капитального строительства (Цифровой реестр требований).

Проработку вопросов ценообразования в изысканиях и проектировании НОПРИЗ будет вести совместно с Главгосэкспертизой и ФАУ «ФЦС». Отдельные задачи решаются в сотрудничестве с НОСТРОЙ.

Развитием системы оценки опыта и деловой репутации компаний продолжит заниматься ТК 066. Данные критерии (опыт и деловая репутация), а не цена, должны стать приоритетными при выборе подрядчика на исполнение государственных заказов.

Руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926) сообщил о смене фактического адреса НОПРИЗ с нового года, подвел итоги работы аппарата НОПРИЗ в 2022 году и передал слово своим заместителям для отчетных докладов и ответов на вопросы.

С докладами об итогах работы НОПРИЗ в 2022 году выступили заместители руководителя аппарата нацобъединения [Игорь Владимиров](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?ZID=13924) и [Алексей Швецов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?MID=32864).

Алексей Швецов ответил на вопросы, касающиеся работы реестров (НРС и Единый реестр сведений о членах СРО и их обязательствах) и проинформировал о новых доступных функциях реестров в результате их модернизации.

На вопросы, касающиеся процедуры прохождении НОК, исключения из реестров, сроков действия УПК и другие ответили Алексей Кожуховский и Игорь Владимиров. Также Игорь Владимиров озвучил основные вызовы, обозначенные в Стратегии развития строительной отрасли, подробно рассказав о перспективах развития системы рейтингования.

Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров поздравил Александра Тихонова с днем рождения и пожелал дальнейшей успешной деятельности.

# 19.12.22 ЗаНоСтрой. На конференции НОПРИЗ с участием СРО ЦФО обсудили проведение независимой оценки квалификации

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/1694NOPRIZ_konferentsiya.jpg?_=2748294315)

В минувшую пятницу, 16 декабря в Москве состоялась конференция Национального объединения изыскателей и проектировщиков на тему «Вопросы практической реализации независимой оценки квалификации в регионах ЦФО». Модератором выступил член Совета НОПРИЗ, координатор по Центральному федеральному округу Александр Тихонов. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

С приветственным словом к участникам конференции обратился член Совета НОПРИЗ, ответственный по вопросу независимой оценки квалификации Николай Капинус. В своём выступлении докладчик подчеркнул, что главной задачей НОПРИЗ и Совета по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования является обеспечение прозрачности, последовательности, единообразия и законности проведения НОК, а также оперативное реагирование на вопросы, поступающие по данной теме. Актуальным вопросом является разработка проекта регламента проведения выездных экзаменов в рамках НОК для субъектов Федерации, где нет аккредитованных центров оценки квалификации или экзаменационных центров.

Александр Тихонов проинформировал участников конференции о решениях, принятых на совещаниях Николая Капинуса с координаторами по федеральным округам, включая вопросы, которые поднимали члены саморегулируемых организаций Центрального федерального округа на обучающем семинаре НОПРИЗ «Руководитель СРО в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева выступила с докладом о процедуре независимой оценки квалификации специалистов, включённых в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-проектирования.

Надежда Прокопьева подчеркнула, что переход к проведению независимой оценки квалификации является частью разработанной при участии НОПРИЗ Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года с прогнозом до 2035 года. Обязательность ее проведения утверждена Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», регламентируется статьей 55.5-1. Градостроительного кодекса РФ и Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации».

Проведение независимой оценки квалификации позволит снять ряд административных барьеров, повысить роль и ответственность ГИПов и ГАПов за принимаемые решения и качество проектно-изыскательской документации.  
Надежда Александровна подробно рассмотрела регламент проведения экзамена на соответствие квалификации специалиста профессиональным стандартам «Архитектор», «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования» и «Специалист по организации инженерных изысканий», а также рассказала об оценочных средствах и критериях оценивания соискателей.

Вопросы к теоретической части профессионального экзамена, требования к составу и оформлению портфолио, а также критерии оценки размещены на сайте СПК в разделе «Независимая оценка квалификации». Теоретическая часть экзамена проводится в автоматизированной информационной системе «Оценка квалификации» с применением видеофиксации процесса выполнения заданий. Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования (СПК) разработал методику определения стоимости проведения НОК в центрах оценки квалификации. Ознакомиться с ней можно на сайте СПК.

В формате открытого микрофона участники конференции продолжили обсуждение практической реализации независимой оценки квалификации в Центральном федеральном округе, функциональные возможности АИС «Оценка квалификации», требований к оснащению ЦОКов и экзаменационных центров, возможности удаленного проведения НОК, а также отдельных вопросов, касающихся содержательной части оценочных средств.

Участие в конференции приняли члены Совета НОПРИЗ Елена Гамаюнова и Константин Рузаев, член Ревизионной комиссии Нацобъединения Лариса Логинова.

# 16.12.22 За-Строй. На Нацобъединения возлагают надежды…

Сложности с поставками импортного оборудования в строительстве сдвинули сроки ввода ряда объектов в России. Власти ставят перед НОСТРОЙ и НОПРИЗ серьёзные задачи

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, выступая на сегодняшнем заседании комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета Минстроя России, подчеркнул, что импортозамещение очень необходимо отрасли:

Сегодня имеем ряд объектов, которые не будут вовремя введены только по причине того, что запроектировано было иностранное оборудование, которого сложно было осуществить поставку, и не успели наши заказчики его заменить.

По словам Ирека Энваровича, это коснулось как федеральных, так и региональных заказчиков. Министр уточнил, что нужен анализ всего того, что потребляется по разным направлениям строительства. Господин Файзуллин также отметил, что эта серьёзная задача стоит перед Национальным объединением строителей и Национальным объединением изыскателей и проектировщиков:

Без оперативного решения по замене, в том числе, документации ряда строительных ресурсов, оборудования невозможно обеспечить именно в те сроки ввод объектов, который нам необходим.

Ирек Файзуллин подчеркнул, что Минстрой России, как регулятор, оперативно пытается реагировать на все изменения, и совместная работа с НОПРИЗ и НОСТРОЙ должна давать больший эффект.

Как известно, в России действует каталог импортозамещения строительных материалов. Он является совместным проект Министерства строительства и ЖКХ РФ и Нацобъединения строителей. Каталог содержит более 2- тысяч позиций.

# 19.12.22 АНСБ. НОСТРОЙ подводит итоги работы 2022 года по реформе системы ценообразования

16 декабря в Минстрое России состоялось совместное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России и Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системы.

Мероприятие, которое прошло под председательством президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), руководителя Комиссии **Антона Глушкова**, было посвящено итогам деятельности Комиссии и Комитета за 2022 год, пересчету стоимости контрактов в связи с ростом цен на строительные ресурсы, изменению зарплаты рабочего первого разряда, переходу на ресурсно-индексный метод, наполнению информационной системы ФГИС ЦС, а также планам на 2023 год.

С приветственным словом выступил глава нацобъединения Антон Глушков. Он подчеркнул, что уходящий год стал одним из продуктивных в плане реформы ценообразования и регулирования всего, что делает стройку привлекательной.

Председатель Комитета **Эдуард Дадов** заявил, что, если в прошлом году основная работа строилась вокруг постановления Правительства РФ №1315, то главной задачей 2022 года стала реализация правоприменительной практики. Комитетом НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системы проведена большая работа, в частности, силами Департамента ценообразования в строительстве НОСТРОЙ.

Секретарь Комиссии, заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента ценообразования в строительстве **Павел Малахов** рассказал о проделанной работе за 2022 год. Он остановился на приоритетных направлениях деятельности Комиссии в сфере ценообразования и закупочной деятельности. Говоря о пересчете стоимости контрактов в связи с ростом цен на строительные ресурсы по постановлению Правительства РФ №1315, он заявил, что совокупная стоимость контрактов (стоимостью выше 100 млн рублей), которые получили поддержку государства, составила порядка 900 млрд рублей. Эта когорта строительных компаний, которые смогли сохранить свой бизнес, несмотря на экономическую ситуацию в стране.

Проблема с ростом цен на строительные ресурсы также сложилась и в сегменте капитального ремонта многоквартирных домов. Не секрет, что порядка 80% строительных компаний – членов саморегулируемых организаций работают по небольшим контрактам на капитальный ремонт в многоквартирных домах (МКД). На сегодняшний день утверждены методические рекомендации по изменению цены договора на капремонт общего имущества МКД в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов. Документ был разработан членами Комиссии по ценообразованию и Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству Общественного совета при Минстрое России. Предложенным механизмом воспользовались 30 регионов страны.

Спикер представил информацию о динамике изменения стоимости на строительные ресурсы. На сегодняшний день 81 регион перешел на индексы по статьям затрат.

Говоря о заработной плате рабочего первого разряда, **Павел Малахов** заявил, что за период с 2021 по 2022 год она выросла по России на 15%. Именно по инициативе Комиссии по ценообразованию в 2021 году был начат пилотный проект, связанный с расчетом заработной платы на основании данных строительных компаний, саморегулируемых организаций. Два пилотных региона – Кемеровская и Новосибирская области – показали отличные результаты. На сегодняшний день их примеру последовали 11 регионов. Например, в Ивановской области рост составил 27%, в Ульяновской – 25%. Ряд регионов даже без участия Комиссии и НОСТРОЙ проводят мероприятия по увеличению заработной платы, используя предложенный нацобъединением механизм.

**Павел Малахов** затронул вопрос о переходе на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. Он сообщил, что в рамках подготовительной работы утверждена новая федеральная сметная нормативная база ФСНБ-2022, которая вступит в силу 30 декабря 2022 года. Она существенно переработана и актуализирована в части нормативов в уровне цен 2022 года. Принято 46 сметных норм по 8 видам работ. Также спикер остановился на вопросе о наполнении ФГИС ЦС, сообщив, что этот процесс осуществляется пошагово. Высоких показателей по ценообразующим ресурсам достигла Ивановская область, став одним из 6 регионов, которые готовы перейти на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве уже в первом квартале 2023 года.

Кроме того, спикер детально остановился на новой методике расчета норматива стоимости жилья, который позволяет увеличить объемы реализации обязательств по предоставлению жилья отдельным категориям граждан и расселения аварийного фонда.

В течение 2022 года эксперты Комиссии приняли участие в разработке свыше 30 проектов нормативно-правовых актов, ряд их предложений был учтен и в утвержденной Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Члены Комиссии приняли участие в работе по популяризации строительных профессий, включая конкурсы профессионального мастерства, проводимые НОСТРОЙ. Представляя команду Национального объединения строителей, сотрудник псковского ООО «ВЭС» – члена саморегулируемой организация – Ассоциации «Псковский строительный комплекс», входящей в состав в НОСТРОЙ, [Татьяна Алексеева прошла в Казани в финал II Международного строительного чемпионата и заняла третье место в соревнованиях сметчиков](https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=23711).

В завершение своего выступления **Павел Малахов** перечислил основные направления плана работы Комиссии на предстоящий 2023 год.

Заслушав отчет, Комиссия утвердила его.

Более подробно о достижениях Ивановской области в наполнении ФГИС ЦС рассказал генеральный директор Ассоциации саморегулируемая организация «Ивановское Объединение Строителей» **Дмитрий Кочнев**. За текущий год в регионе показатели наполняемости ФГИС ЦС увеличены до 78,7% по числу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, разместивших в системе ценовые показатели; до 96,7% – по количеству СНЦСР и до 4,3% – по числу позиций КСР. А за третий квартал, уточнил Дмитрий Кочнев, регион передал во ФГИС ЦС 12 730 ценовых показателей.

О готовности Новосибирской области перейти на новый метод определения сметной стоимости рассказала директор ГКУ НСО «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» **Ксения Шрайбер**. Она представила новый инструмент, который повысил наполняемость ФГИС ЦС. Благодаря этому число представленных ценовых показателей за второй квартал 2022 года выросло на 30%, количество юридических лиц – на 31,3%, а количество СНЦСР на второй квартал 2022 года составило 152 позиции (24,9%).

Опытом взаимодействия СРО с региональными органами исполнительной власти в строительной сфере по всем направлениям ценообразования в строительстве поделился генеральный директор СРО Ассоциация «Строители Ульяновска» **Вячеслав Шаляхин**. Одним из ключевых результатов этого сотрудничества стало повышение заработных плат рабочего первого разряда на 24,6%.

По видео-конференц-связи выступил генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой» **Валерий Мозолевский**. Он заострил внимание на проблемах, с которыми сталкиваются строители в Сахалинской области.

В приветственном слове Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Ирек Файзуллин** отметил, что 2022 год был результативным в строительном комплексе по всем направлениям.

«Во многом это связано с активной совместной работой Правительства, [курирующего] вице-премьера, Министерства, всех общественных институтов, в том числе НОСТРОЙ и комиссий Общественного совета. Именно организованная штабная работа привела к тому, что уходящий год стал таким эффективным и уже бьет рекорд 2021 года по вводу жилья», – сказал Ирек Файзуллин.

Ирек Файзуллин напомнил, что в целом много изменений происходит в части нормативного сопровождения строительства. В самом начале 2022 года были приняты 4 антикризисных закона, 38 постановлений Правительства, более 45 регулирующих приказов Минстроя России, которые позволили в непростой период обеспечить возможность активной реализации проектов в области строительства.

Министр сказал, что работа по устойчивому развитию строительной отрасли будет продолжена и в этом плане ведомство рассчитывает на активное участие профессионального сообщества, в том числе на Комиссию по ценообразованию Общественного совета при Минстрое России и Национальное объединение строителей.

Антон Глушков обратился к главе Минстроя России с просьбой оказать помощь шести субъектам, показавшим высокие результаты в наполнении ФГИС ЦС, чтобы они оперативно и с наименьшими потерями перешли на новую модель ценообразования. Кроме того, Антон Глушков напомнил о необходимости закрепления Каталога импортозамещения на законодательном уровне. Это позволит свести к минимуму дополнительные согласования с органами экспертизы, так как аналогичность строительных ресурсов будет подтверждаться сервисом автоматически – это существенно скажется и на сроках строительства.

В завершение заседания Комиссией утверждены кандидатуры, которые вошли в ее состав.

# 19.12.22 АНСБ. Нацобъединения получили доступ к невостребованным компфондам СРО

19 декабря 2022 г. принят Федеральный закон № 542-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который регулирует правила использования средств компенсационных фондов СРО, которые перечислены на их счета и не востребованы членами СРО в течение двух и более лет.

Согласно положениям закона, до 31 декабря 2023 года средства компенсационных фондов, зачисленные на специальные банковские счета национальных объединений и не использованные для осуществления выплат в связи с наступлением солидарной или субсидиарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам ее членов, возникшим в случаях, предусмотренных статьями 60 и 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо не востребованные индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами в случае, указанном в части 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение двух и более лет с даты их зачисления, допускается использовать для осуществления национальными объединениями функций, направленных на снижение негативных последствий введения в отношении Российской Федерации ограничительных мер экономического характера.

Перечень функций, на которые допускается расходование таких средств, порядок принятия решения об использовании этих денежных средств и порядок расчета допустимого объема использования будут определяться Минстроем России.

Напомним, что в результате реформы саморегулирования в строительной отрасли, которая прошла в 2017 году, невостребованные компенсационные фонды СРО, прекративших свое существование, должны быть перечислены в национальные объединения – НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Оттуда эти средства могли истребовать члены СРО, которые меняли саморегулируемые организации в рамках закона, а также могли идти выплаты в случае причинения вреда третьим лицам членами этих закрытых СРО.

В результате на счетах НОСТРОЙ и НОПРИЗ скопилось несколько десятков миллиардов рублей. Теперь руководству нацобъединений предстоит вычислить, сколько денег они могут оттуда изъять, а также придумать, куда именно эти средства могут быть потрачены.

# 20.12.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ: необходимо объединить усилия власти и бизнеса по подготовке кадров для строительной отрасли

Подготовка профессиональных кадров для строительной отрасли России 19 декабря стала ключевой темой совместного заседания Комиссии по вопросам профобразования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ Общественного совета при Минстрое России, Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и Комитета РСС по развитию профобразования и содействию занятости в строительной отрасли. Участие в нем приняла директор по развитию – руководитель проектного офиса Национального объединения строительства (НОСТРОЙ) Елена Парикова.

Модераторами заседания выступили председатель Комитета ТПП РФ, Почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин и заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ, председатель Комитета РСС Надежда Прокопьева.

Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко подробно остановилась на реализации проекта «Я – Строитель Будущего!», который на сегодняшний день является одним из эффективных инструментов популяризации строительных профессий и ранней профориентации среди молодежи.

Директор ФАУ «РосКапСтрой» Юлия Максимова рассказала о работе учреждения по подготовке кадров для строительной отрасли.

С докладом о профессионально-общественной аккредитации образовательных программ как инструменте повышения качества строительного образования выступила Надежда Прокопьева.

Елена Парикова заявила, что в настоящее время НОСТРОЙ активно развивает сотрудничество с дружественными странами по ряду вопросов, одним из которых является подготовка квалифицированных кадров для строительных площадок России.

«В 2022 году число трудовых договоров, заключенных на основании патентов для работы иностранных граждан, выросло на 13% по сравнению с прошлым годом. Это говорит о том, что растет легитимизация их трудоустройства в России. При этом порядка 40% от общего числа трудовых мигрантов работают на российских стройках. Для обеспечения сбалансированного развития стройкомплекса нужно учесть миграционные потоки, создать механизмы привлечения иностранных рабочих на объекты и эффективные инструменты проверки и развития их квалификации», – сказала Елена Парикова.

Поскольку перед отраслью сегодня стоит задача по повышению качества строительства и производительности труда, то особое значение приобретает уровень профессиональной подготовки иностранных рабочих.

НОСТРОЙ совместно с Республикой Узбекистан реализует пилотный проект по организованному отбору трудовых мигрантов. С помощью аппаратно-программного комплекса НОСТРОЙ проведена независимая оценка квалификации узбекских граждан по ряду рабочих строительных профессий. Этот опыт теперь планируется использовать и в Таджикистане.

Говоря о дефиците кадров на отечественных стройках, Елена Парикова обратила внимание участников заседания, что в ноябре 2022 года НОСТРОЙ запросил у 225 саморегулируемых организаций информацию о потребности в рабочих. Согласно ответу, свыше 11 тысяч человек сегодня не хватает на стройках в разных регионах России – от Камчатки до Калининграда. При этом наибольшая потребность наблюдается в штукатурах, каменщиках и бетонщиках.

«Сегодня подготовку кадров для строительной отрасли ведут 1 286 образовательных организаций, включая профильные колледжи. Они выпускают порядка 45 тысяч специалистов среднего звена и квалифицированных рабочих. Но этого недостаточно, чтобы обеспечить строительную отрасль кадрами. Поэтому необходимо привлечение строительного бизнеса и госструктур к решению этого вопроса. Пришло время объединить усилия и предпринять шаги для обеспечения строительного сектора теми специалистами, в которых он сейчас нуждается», – подчеркнула Елена Парикова.

Она также акцентировала внимание участников заседания на том, что необходимо усилить работу по профессиональной ориентации и повышению престижа профессии-строителя. Одним из эффективных инструментов в этом направлении Елена Парикова назвала проведение конкурсов профессионального мастерства НОСТРОЙ – «Строймастер» и состязания среди инженерно-технических работников в сфере строительства.

Добавим, что в дискуссии также приняли участие ведущие эксперты в сфере строительства и высшего профессионального образования. В заключение Ефим Басин рассказал о плане работы Комиссии Общественного совета при Минстрое России по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства на 2023 год.

# 20.12.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ считает необходимым сохранение программы льготной ипотеки от застройщика

Об этом сказал вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), руководитель Экспертной рабочей группы по проблематике проектного финансирования Антон Мороз на заседании Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России 20 декабря. Мероприятие, прошедшее по видео-конференц-связи, провел руководитель Комиссии Рифат Гарипов.

Руководитель экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли, директор подразделения корпоративных продуктов ДОМ.РФ Андрей Бахмутов рассказал о разработке механизмов по совершенствованию законодательства, позволяющих снизить нагрузку на застройщиков по финансированию строительства инфраструктурных проектов и предусматривающих комплексное развитие территорий.

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз остановился на вопросах стимулирования покупательского спроса при проектном финансировании и иных способах инвестирования в строительство жилья. Он отметил, что застройщики, несмотря на возвращение ключевой ставки Центробанка России практически на докризисный уровень, все равно испытывают трудности с привлечением проектного финансирования по льготным (базовым) ставкам вследствие низкой наполненности счетов эскроу из-за падения спроса на жилье. Во втором квартале 2022 года зарегистрировано всего 97 тысяч договоров долевого участия в строительстве, что составляет 52% к первому кварталу текущего года и 48% ко второму кварталу 2021 года.

«Бо́льшая часть компаний, которые планировали начать новые проекты, из-за невозможности объективно спрогнозировать краткосрочные и долгосрочные риски сейчас воздерживаются начинать строительство. А вот проекты, реализация которых стартовала в начале этого года, продолжают строиться в штатном режиме. Они финансируются за счет заемных средств», – рассказал Антон Мороз, уточнив, что с использованием механизма счетов эскроу, который гарантирует сохранность средств граждан, возводится более 80% жилья в России.

Спикер подчеркнул, что при использовании этого механизма, несмотря на его ключевое преимущество, в нынешней ситуации существенно возрастает себестоимость не только строительства, но и большей части производственных цепочек. Застройщики сейчас работают над тем, чтобы снизить издержки на строительство. Денег, выданных первоначально в рамках кредитных договоров, не хватает, чтобы завершить проекты. Доля, которую застройщики закладывают в моделях будущих объектов на обслуживание кредита, значительно выше – в 2021 году она составляла примерно 3% от общей стоимости объекта, а в 2022 году, по аналитическим расчетам экспертов – 10%.

Антон Мороз также заметил, что согласно статистике последних двух лет число сделок на первичном рынке с мерами господдержки, в том числе с использованием льготной ипотеки, на пике доходило до 70%. Чтобы не сокращать объемы строительства, повысить или, по крайней мере, сохранить доступность приобретения жилья с применением ипотеки, считает он, в обязательном порядке в краткосрочном периоде необходимы меры стимулирования покупательского спроса.

«Программа льготной ипотеки будет действовать до 1 июля 2024 года. Ставка, которая распространяется на все регионы страны, повышена с 7% до 8%. Пока неизвестно, изменится ли максимальный размер кредита. На сегодня он составляет 12 миллионов рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и 6 миллионов рублей в других регионах», – напомнил вице-президент НОСТРОЙ.

Главными же альтернативами льготной ипотеке, считают в НОСТРОЙ, являются расширенная программа семейной ипотеки, совместное субсидирование ставок от банков и застройщиков или покупка жилья на вторичном рынке.

«Эксперты сходятся во мнении, что расширенная семейная ипотека, которую теперь могут получить даже семьи с одним ребенком – отличная «замена» льготной ипотеке. Но в полной мере заменить по масштабам льготную ипотеку с прежними условиями она не может, так как носит все-таки адресный характер. НОСТРОЙ направил в Банк России позицию о необходимости сохранения программы льготной ипотеки от застройщика», – сказал вице-президент НОСТРОЙ.

Предложение нацобъединения обусловлено тем, что в сложившейся макроэкономической ситуации из-за снижения платежеспособности населения субсидируемая ставка остается одним из основных механизмов, позволяющих установить доступный ежемесячный платеж покупателю, для которого приобретение жилья по такой программе – единственная возможность улучшения своих жилищных условий. А в соответствии с анализом ипотечного кредитования доля сделок с использованием субсидируемой ставки носит ограниченный характер – 25% от общих объемов продаж.

Инициативу НОСТРОЙ поддержал Рифат Гарипов, отметив, что аналогичное письмо от Комиссии следует направить в адрес Минстроя России.

Антон Мороз затронул вопрос, посвященный так называемой траншевой ипотеки, которая предусматривает разделение кредита на две части: до ввода и после сдачи дома в эксплуатацию. Такой вид ипотечного кредитования сегодня предлагают ряд девелоперов. Вице-президент НОСТРОЙ заявил, что в некоторых случаях платежи на первом этапе могут быть экстремально низкими – вплоть до одного рубля в месяц. Такая ипотека несет в себе риски как для покупателей жилья, так и для застройщиков, предупредил Антон Мороз. Среди них – повышение ставок по проектному финансированию, рост цен на новостройки и увеличение разрыва со стоимостью вторичного жилья.

«Сегодня есть хорошая альтернатива традиционной ипотеке – покупка квартиры в лизинг. Формально это способ аренды, в который изначально заложена возможность выкупа жилья», – сказал вице-президент НОСТРОЙ.

Суть механизма заключается в том, что владелец жилого помещения и арендатор заключают договор аренды, в котором прописывают возможность выкупа жилья. По договору арендатор вносит арендные платежи и выкупную стоимость частями. Минимальный размер первоначального взноса составляет у разных компаний от 10% до 40% стоимости жилья. При этом срок договора не должен превышать десяти лет.

После того как арендатор выплачивает всю сумму за квартиру, заключается договор купли-продажи, и квартира становится собственностью арендатора. Если, пока еще действует аренда, одна из сторон передумала и сделку купли-продажи решила отменить, владелец возвращает арендатору все выплаченные за квартиру деньги за вычетом арендной платы на срок аренды.

«Такой механизм можно считать разновидностью покупки жилья в рассрочку, однако предусмотрена дополнительная нагрузка – арендная плата. Ближайшая аналогия – проценты в ипотеке. Но есть важный нюанс: жилье остается в собственности лизинговой компании до последнего платежа, тогда как при покупке жилья в ипотеку оно становится собственностью покупателя с момента заключения договора купли-продажи. Поэтому в случае банкротства лизинговая компания имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и выселить жильцов из квартиры», – уточнил Антон Мороз.

В заключение своего выступления он отметил, что меры поддержки, принимаемые в текущей экономической ситуации Правительством РФ, уже дают возможность эффективно работать в современных реалиях.

Председатель Комитета НОСТРОЙ по жилищному строительству Дмитрий Шаповал в дополнение вице-президента нацобъединения заявил, что отсутствие льготной ипотеки на рынке вторичного жилья «замедляет» и первичный рынок, в связи с чем необходимо предусмотреть меры по поддержке покупателей на вторичном рынке жилья.

В завершение участники утвердили План работы Комиссии по проектному финансированию на 2023 год, представил который руководитель Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России Рифат Гарипов.

# 21.12.22 ЗаНоСтрой. Экспертный совет НОСТРОЙ рассмотрел три законопроекта и вопросы по возврату средств из КФ ОДО и обязательному членству в СРО

Очередное заседание Экспертного совета Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере под председательством Алексея Белоусова состоялось в минувший понедельник, 19 декабря в Суздале. В мероприятии, которое прошло в конференц-зале гостиничного комплекса «Пушкарская слобода», приняли участие 22 из 34-х членов Экспертного совета. об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

Участниками заседания также стали исполняющий обязанности директора департамента архитектуры и строительства Владимирской области Сергей Дмитриев, председатель Совета Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение строителей Владимирской области» Юрий Федоров и исполнительный директор Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение строителей Владимирской области» Алексей Тарасов.

В ходе заседания Экспертный совет рассмотрел проекты трёх федеральных законов: «О внесении изменений в статью 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации», «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В целях рассмотрения положений указанных законопроектов и подготовки экспертных заключений созданы рабочие группы.

Артём Абдульманов представил на рассмотрение Экспертного совета экспертное заключение по результатам рассмотрения предложений о внесении изменений в законодательство в части возврата денежных средств из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств при понижении уровня ответственности члена саморегулируемой организации. Указанные предложения поступили на рассмотрение Экспертного совета решением Окружной конференции членов Ассоциации по Приволжскому федеральному округу, принятым в связи с обращением Ассоциации Саморегулируемая организация работодателей «Союз строителей Республики Башкортостан». Заключение утверждено единогласно, а рабочей группе на основании выводов, изложенных в экспертном заключении, поручено подготовить проект акта о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок.

Наталья Разумова представила доклад о деятельности совместной рабочей группы из представителей Экспертного совета по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере и Технического совета НОСТРОЙ по вопросу об обязательном членстве в саморегулируемых организациях юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительный и лабораторный контроль. Доклад был принят к сведению, а рабочей группе поручено по итогам рассмотрения вопроса подготовить проект акта о внесении соответствующих изменений в законодательство Российской Федерации.

В завершении заседания Алексей Белоусов сообщил, что следующее заседание Экспертного совета пройдёт в первой декаде февраля 2023 года в Архызе.

# 21.12.22 ЗаНоСтрой. Какие вопросы обсуждали на своём итоговом в этом году заседании члены комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям

Вчера, 20 декабря под председательством Владимира Пасканного в режиме видеоконференцсвязи состоялось заседание комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям. От Аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков в заседании приняла участие директор департамента технического регулирования и нормирования Марина Великанова. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

Владимир Пасканный проинформировал участников заседания о решениях по изменению задач комитетов НОПРИЗ, представленных президентом Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анваром Шамузафаровым на конференции для СРО Москвы «Актуальные вопросы и перспективы развития архитектурно-проектной деятельности». Члены комитета поддержали инициативу господина Пасканного о создании подкомитета по технологиям и цифровизации инженерных изысканий.

Участники заседания утвердили отчёт о деятельности комитета в 2022 году и план работы на 2023-й. Важной задачей станет разработка дорожной карты по развитию инженерных изысканий в рамках реализации разработанной при участии НОПРИЗ Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

Члены комитета одобрили включение в его состав руководителя направления «Геодезия» МИТУ-МАСИ Олега Ластикова, заведующей лаборатории ОИГИ № 24 НИИОСП имени Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Евгении Хайбуллиной и ведущего инженера-геолога ООО «ИДМП», ведущего инженера-геолога ООО «ГК ОЛИМПРОЕКТ» Ольги Суриной. Из состава комитета исключены главный геолог лаборатории №18 НИИОСП имени Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Андрей Иоспа, главный геолог отдела инженерных изысканий ООО «ИДМП» Анатолий Бурый и исполнительный директор общероссийской общественной организации «Союз маркшейдеров России» Антон Гревцев.

Член Совета НОПРИЗ Алексей Петров доложил о результатах заседания подкомитета по техническому регулированию комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям. Владимир Пасканный поручил Алексею Петрову включить в работу подкомитета по техническому регулированию задачу совершенствования нормативной базы инженерно-геологических изысканий, выполняемых в рамках подготовки проекта по бестраншейному строительству коммуникаций. К работе по данному направлению будут привлечены представители Международной ассоциации специалистов горизонтального направленного бурения (МАС ГНБ).

Члены комитета утвердили резолюцию IV Международной научно-практической конференции «Российский форум изыскателей» и поддержали проект программы V Международной научно-практической конференции «Российский форум изыскателей», проведение которой запланировано на 2023 год.

Председатель контрольного комитета ассоциации СРО «ЦЕНТРИЗЫСКАНИЯ» Александр Стрельцов рассказал результатах создания видеороликов о новейших достижениях и тенденциях в инженерных изысканиях в 2022 году. В частности, видеофильма о трестах инженерно-строительных изысканий. Участники заседания одобрили эту работу.

Директор Ассоциации СРО «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада» Евгений Тарелкин доложил о ходе утверждения типовой «Программы добровольного обучения (для целей подготовки к независимой оценке квалификации) для специалистов по организации инженерных изысканий».

В завершение заседания господин Пасканный поздравил членов комитета с наступающим Новым годом и пожелал новых профессиональных успехов.

# 21.12.22 ЗаНоСтрой. Как проходила Окружная конференция строительных СРО, членов НОСТРОЙ в СФО

В минувший вторник, 20 декабря в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края состоялась Окружная конференция саморегулируемых организаций – членов Национального объединения строителей, зарегистрированных на территории Сибирского федерального округа под председательством координатора НОСТРОЙ по СФО Максима Федорченко. Участие в заседании, в том числе с подключением по видеоконференцсвязи, приняли представители 21-ой из 22-х СРО Сибирского федерального округа. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

По ВКС к заседанию подключился президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Помимо руководителей сибирских СРО в мероприятии приняли участие министр строительства и ЖКХ Алтайского края Иван Гилёв, руководитель Инспекции государственного строительного и жилищного надзора Олег Веремеинко, директор КГБПОУ «Алтайский архитектурно-строительный колледж» Виталий Баленко, директор КАУ «Государственная экспертиза Алтайского края» Зинаида Васильева, председатель Правления Союза строителей Алтайского края Александр Мишустин.

К рассмотрению вопросов повестки дня подключились заместители руководителя Аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин и Павел Малахов, а также директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга строительных ресурсов» Ксения Шрайбер.

Основными в повестке дня стали вопросы, связанные с работой строительного комплекса Алтайского края. Окружной конференцией рассмотрены предложения представителей профсообщества, направленные на стимулирование развития строительства в Алтайском крае и регионах Сибири, переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства, работу системы независимой оценки квалификации специалистов по организации строительства, подготовка кадров рабочих профессий и специалистов среднего звена для строительной отрасли.

Иван Гилёв, приветствуя делегатов, выразил благодарность трём саморегулируемым организациям региона: СРО «Алтайские строители», Союз «Саморегулируемая организация «Дорожники и строители Алтая», СРО «Союз строителей Западной Сибири». По мнению министра, они вносят значительный вклад в развитие строительного комплекса Алтайского края.

Антон Глушков обозначил три наиболее значимых для обсуждения и дальнейшей проработки вопроса: ценообразование и экономика строительства, продление действия механизма предоставления займов членам СРО из средств компенсационных фондов и проведение независимой оценки квалификации специалистов по организации строительства.

По вопросу перехода пилотных регионов на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости выступил Павел Малахов. Он отметил, что успешное проведение реформы ценообразования во многом зависит от слаженной работы СРО и региональной власти. В этом плане положительный пример из СФО показывает Новосибирская область. Регион вошёл в число первых шести пилотных регионов РФ для которых во ФГИС ЦС опубликованы цены на строительные ресурсы.

Директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга строительных ресурсов» Ксения Шрайбер поделилась опытом совместной работы центра, СРО Новосибирской области и НОСТРОЙ, в том числе по вопросу пересчета заработной платы рабочего 1 разряда.

Максим Федорченко доложил о работе по независимой оценке квалификации в СФО. Он сообщил, что в округе созданы два ЦОК, готово к работе также 10 экзаменационных центров: «Пока проведено несколько пилотных экзаменов, работы впереди очень много. 28200 специалистов у нас должны пройти независимую оценку, из них 1600 человек – уже в первом квартале 2023 года».

Окружной конференцией рассмотрены проблемы и вопросы, с которыми столкнулись первые кандидаты на прохождение оценки. Виталий Ерёмин сообщил, что Совет по профессиональным квалификациям регулярно занимается актуализацией и совершенствованием оценочных средств, разработаны обучающие видеоматериалы по работе с программой для прохождения НОК. Участники мероприятия сошлись во мнении, что необходимо обобщить высказанные инициативы и предложения по проблемам НОК и направить в НОСТРОЙ для проработки.

Подготовке кадров по рабочим специальностям было посвящено выступление директора Алтайского архитектурно-строительного колледжа Виталия Баленко, который до начала конференции провёл для делегатов подробную экскурсию по мастерским и зданию колледжа. Он рассказал о достижениях возглавляемого им учебного заведения и прокомментировал системные проблемы строительного образования, среди которых отсутствие контроля за трудоустройством молодых специалистов. Участники конференции единогласно решили рекомендовать сибирским СРО усилить сотрудничество с учреждениями профессионального образования в вопросах профессионально-технического образования и патриотического воспитания.

Окружной конференцией одобрены проекты плана-сметы и плана на координационную работу в СФО в 2023 году, а также кандидатуры для награждения наградами НОСТРОЙ.

Делегатами также рассмотрен вопрос о необходимости учета в постановлении Правительства РФ предложений по Типовым условиям контрактов, которые ранее были поддержаны НОСТРОЙ. Принято решено дождаться новой редакции документа, которая появится в начале 2023 года и, при необходимости, подготовить новые предложения по корректировке типовых условий в Экспертный совет НОСТРОЙ.

В завершение мероприятия Максим Федорченко предложил чаще обмениваться опытом, стараясь работать в позитивном ключе, подчеркнув при этом, что необходимо «последовательно создавать единую повестку и вместе решать общие для отрасли вопросы».

# 21.12.22 СГ. НОСТРОЙ: необходимо повысить роль строительных СРО в развитии системы ценообразования

Необходимо активнее привлекать строительные саморегулируемые организации (СРО) по качественному и количественному наполнению Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Выступая на заседании Общественного совета при Минстрое России он отметил, что ситуация с наполнением информационной системы сложная. «Первые пилоты готовы к переходу на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве – это Алтайский и Приморские края, Новосибирская, Ростовская, Ивановская и Нижегородская области», - сказал Антон Глушков, добавив, что переход к ресурсной модели ценообразования должен произойти не позднее третьего квартала 2023 года. Два из этих регионов - Ивановская и Новосибирская область (эти пилоты сопровождает НОСТРОЙ) имеют наибольший процент наполнения ФГИС ЦС по ценообразующим ресурсам, это безусловные лидеры в стране. Это стало возможно благодаря слаженной работе СРО и органов власти в регионах.

«Чтобы добиться поставленной цели (переход на ресурсно-индексный метод), нам надо тиражировать опыт этих регионов и активно привлекать строительные саморегулируемые организации. Мы давно проводим эту работу, и у нас достаточно в этой сфере компетенций. Необходимо дать возможность в том числе и СРО быть источником внесения информации в ФГИС ЦС», - указал Антон Глушков. Целью введения данной нормы является расширение перечня источников информации о стоимости строительных ресурсов, для увеличения наполняемости ФГИС ЦС и повышения точности расчетов сметных цен строительных ресурсов.

По его словам, также важно развенчать миф, что переход на ресурсно-индексную модель ценообразования приведет к заведомому удорожанию строительства. «Цель перехода на такую модель заключается в достоверном отображении тех затрат, которые возникают у подрядной организации», - сказал Антон Глушков.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/stroitelnye-sro-smogut-vydavat-zaymy-svoim-chlenam-do-2024-goda/), что срок выдачи займов из свободных средств компенсационных фондов строительных саморегулируемых организаций (СРО) продлен до 1 января 2024 года.

# 23.12.22 НОПРИЗ Новости. Совет НОПРИЗ утвердил новую структуру нацобъединения, проект Сметы на 2023 год и организационные вопросы XII Всероссийского съезда

22 декабря 2022 года под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) состоялось очередное заседание Совета НОПРИЗ. Кворум для принятия решений был обеспечен.

Анвар Шамузафаров выступил с докладом об изменении структуры Национального объединения изыскателей и проектировщиков.

Совет НОПРИЗ утвердил обновленную структуру Национального объединения изыскателей и проектировщиков и по представлению Анвара Шамузафарова избрал с 22 декабря 2022 года сроком на два года 6 вице-президентов НОПРИЗ: [Алексея Воронцова](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vorontsov_aleksey_rostislavovich/), [Александра Вронеца](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vronets_aleksandr-petrovich/), [Александра Гримитлина](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/grimitlin_aleksandr_moiseevich_vip/), [Николая Капинуса](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/), [Азария Лапидуса](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/lapidus_azariy_abramovich_vpr/) и [Владимира Пасканного](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/paskannyy_vladimir_ivanovich/).

В связи с изменением функций комитетов НОПРИЗ Совет утвердил новые названия, положения и председателей комитетов НОПРИЗ. В структуре НОПРИЗ утверждены комитет по саморегулированию (председатель Николай Капинус), комитет по цифровизации архитектурно-строительного проектирования (председатель Александр Гримитлин), комитет по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе (председатель Александр Вронец), комитет по инжинирингу архитектурно-строительного проектирования (председатель Азарий Лапидус), комитет по архитектуре и градостроительству (председатель Алексей Воронцов), комитет по инженерным изысканиям (председатель Владимир Пасканный).

Совет НОПРИЗ утвердил персональный состав Конкурсной комиссии Национального объединения изыскателей и проектировщиков, в который вошли Анвар Шамузафаров, Алексей Воронцов, Александр Вронец, Александр Гримитлин, Николай Капинус, Азарий Лапидус и Владимир Пасканный.

Решением Совета создается рабочая группа представителей СРО Северо-Западного федерального округа под председательством руководителя аппарата НОПРИЗ [Алексея Кожуховского](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926) для формирования предложений по реализации изменений региональной структуры НОПРИЗ и внесению изменений в регламентирующие документы НОПРИЗ.

Анвар Шамузафаров подчеркнул, что изменение структуры необходимо для совершенствования нормы представительства саморегулируемых организаций в Совете НОПРИЗ.

Совет НОПРИЗ утвердил новую редакцию Положения об Окружной конференции членов Национального объединения саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации.

В связи с планируемым изменением региональной структуры НОПРИЗ Совет нацобъединения принял решение пересмотреть расходы на координационную деятельность в Смете расходов на содержание НОПРИЗ на 2023 год.

Вопросы, касающиеся проведения XII Всероссийского съезда, представил руководитель аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский.

Совет утвердил проект повестки съезда, норму представительства от СРО и дату проведения — 10–11 апреля 2023 года в гостинице «Редиссон Славянская», а также проект повестки и график окружных конференций. Для вынесения на рассмотрение окружных конференций были одобрены проект Устава НОПРИЗ, проект Регламента Всероссийского съезда и проект Сметы расходов НОПРИЗ на 2023 год.

Алексей Кожуховский проинформировал членов Совета о принятии Федерального закона от 19.12.2022 г. № 542-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и решениях НОПРИЗ по реализации данного закона, которые вошли в проект Сметы расходов на 2023 год.

Затем Алексей Кожуховский доложил о необходимости перераспределения денежных средств между статьями Сметы расходов на содержание Национального объединения изыскателей и проектировщиков на 2022 год. Перераспределение средств было одобрено Советом.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445) представила одобренные Советом по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования (СПК) проекты профессиональных стандартов «Специалист по оценке технического состояния зданий и сооружений, их строительных конструкций» и «Специалист по экологической экспертизе». Совет НОПРИЗ утвердил эти документы, они будут направлены в Минтруд России для дальнейшего утверждения.

По решению членов Совета при дальнейшей доработке профессионального стандарта «Специалист по оценке технического состояния зданий и сооружений, их строительных конструкций» будет учтено мнение комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям, комитета НОПРИЗ по инжинирингу архитектурно-строительного проектирования и комитета НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе.

Член Совета НОПРИЗ [Александр Панов](https://nopriz.ru/nopriz/management/?EID=13743) выступил с докладом о проведении XVIII Фестиваля архитекторов и проектировщиков «Архигеш-2023».

Советом НОПРИЗ принято решение воздержаться от проведения мероприятия в данном формате.

Вице-президент НОПРИЗ Александр Гримитлин сделал доклад о выполнении работ по разработке цифровых библиотек «Типовые узлы технологических схем крышных котельных» и «Типовые узлы интеллектуальных систем коммерческого учета энергетических ресурсов на базе цифровых технологий в зданиях и сооружениях промышленного и гражданского назначения». Данные библиотеки будут способствовать внедрению новейших достижений науки и техники, отечественного и мирового опыта в сфере строительства, а также повышению информированности профессионального сообщества о новейших достижениях и тенденциях в сфере строительства при переходе к формированию и ведению информационных моделей.

Александр Гримитлин подчеркнул, что цифровые библиотеки НОПРИЗ активно используются профессиональным сообществом, разработчики получают положительные отзывы об использовании всех размещенных на сайте НОПРИЗ цифровых библиотек, электронных справочников и реестров программного обеспечения для разных видов проектно-изыскательской деятельности от отечественных компаний и тех иностранных производителей, которые продолжили поддержку лицензионного использования своих продуктов в России. НОПРИЗ проводится мониторинг обеспеченности проектно-изыскательской отрасли России отечественным специализированным программным обеспечением, а также оцениваются риски ограничения доступа к иностранному ПО в секторах, где отсутствуют российские аналоги. Все данные оперативно вносятся в информационную систему НОПРИЗ.

Совет НОПРИЗ одобрил эту работу и утвердил окончательные редакции библиотек. Они будут размещены на сайте НОПРИЗ в разделе «Реестры».

Анвар Шамузафаров поручил вице-президенту НОПРИЗ Александру Вронецу рассмотреть данные материалы на комитете и передать их в Минстрой России для дальнейшего внедрения в практику работы проектировщиков.

Вице-президент НОПРИЗ Владимир Пасканный доложил о выполнении работ по созданию видеоролика «О трестах инженерно-строительных изысканий». Этот фильм будет способствовать информированию общества о деятельности НОПРИЗ, а также стимулировать интерес целевой аудитории к подробному изучению тематики инженерных изысканий. Совет НОПРИЗ одобрил эту работу. Видеоролик будет размещен на сайте НОПРИЗ в разделе «Видеогалерея».

Затем Владимир Пасканный представил доработанный профессиональный стандарт «Специалист в области инженерно-экологических изысканий для градостроительной деятельности». Совет НОПРИЗ утвердил данный документ единогласно, он будет направлен в Минтруд России для дальнейшего утверждения.

Далее Владимир Пасканный выступил с докладом о разработке «Программы добровольного обучения (для целей подготовки к независимой оценке квалификации) для специалистов по организации инженерных изысканий». Совет НОПРИЗ одобрил эту программу.

О разработке автоматизированной информационной системы управления процессов деятельности технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство» доложил Алексей Кожуховский. Минстрой России предлагает НОПРИЗ и НОСТРОЙ присоединиться к этой работе.

Признавая значение цифровизации сводов правил и технических регламентов для развития проектно-строительной отрасли и трансформации института экспертизы, Совет одобрил участие НОПРИЗ совместно с НОСТРОЙ в разработке автоматизированной информационной системы для ТК 465 и утвердил техническое задание на выполнение работ по разработке программного обеспечения.

В завершение заседания Анвар Шамузафаров поздравил членов Совета с наступающими праздниками и пожелал профессиональных успехов в новом году.

# 23.12.22 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров подписал соглашение о создании Консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства

23 декабря 2022 года в Минстрое России в рамках совещания «Новый вектор научно-технологического развития в строительной отрасли: эффективные механизмы реализации исследований и внедрение инноваций» под председательством министра строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина состоялось подписание соглашения о создании Консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства.

От Национального объединения изыскателей и проектировщиков документ подписал президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров.

Также подписи под намерением о создании Консорциума поставили начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, заместитель директора ФАУ «РосКапСтрой» Юрий Данилов, заместитель генерального директора ФБУ «РосСтройКонтроль» Юрий Данилов, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов, генеральный директор АО «НИЦ «Строительство» Виталий Крючков, председатель ТК 400 Лариса Баринова, председатель ТК 506 Михаил Богданов, председатель ТК 144 Роман Куприн, председатель ТК 465 Сергей Музыченко, заместитель председателя ТК 505 Денис Давыдов, исполнительный директор Ассоциации НОПСМ Антон Солон, президент РААСН Дмитрий Швидковский, исполнительный директор АЭТК «НОТЭК» Александр Комиссаров, генеральный директор НАИКС Ольга Кубанская, начальник управления технологий информационного моделирования частного учреждения Госкорпорации «Росатом» «ОЦКС» Сергей Волков.

Участники объединили свои усилия для повышения эффективности научных исследований и экспериментальных разработок, координации совместных действий с целью развития научного и технологического потенциала строительной отрасли, внедрения инновационных разработок и их апробации на строительных производствах и объектах, реализации совместных проектов, направленных на научно-технологическое развитие Российской Федерации, реализацию Указа Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», Государственной программы «Научно-технологическое развитие Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 марта 2019 г. № 377.

Ирек Файзуллин отметил, что создание Консорциума усилит позиции отечественной продукции в строительстве, позволит развить инновационные задачи и гармонизировать ряд нормативных документов.

Заместитель министра строительства и ЖКХ Сергей Музыченко подчеркнул, что в рамках Консорциума будут обрабатываться все предложения, поступающие от профессионального сообщества, а также сопровождаться любая инновация от идеи до воплощения и формироваться отраслевой строительный банк инноваций. Задачей Консорциума также является привлечение инвестиций для реализации эффективных и востребованных идей и проектов.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков обратил внимание на необходимость развития отечественной строительной науки, разработки которой необходимо увязать напрямую с конкретными заказами от профессионального сообщества.

Анвар Шамузафаров выразил благодарность и поддержку всем участникам Консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства. Президент НОПРИЗ заверил, что Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, а также действующие в его составе комитеты будут активно участвовать в работе Консорциума, включая подготовку и обсуждение как технической политики, так и нормативных документов, что будет способствовать достижению национальных целей развития.

# РАЗНОЕ

# 16.12.22 За-Строй. Кто там против госконтроля?!

Автор: [Дарья Мартынкина](https://zsrf.ru/publicists/soyuzcement), Директор Некоммерческой организации Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ»

Снижение нагрузки на бизнес в цементной отрасли может быть выгодно только мошенникам, которые выпускают фальсификат и реализуют его на рынке

На этой неделе состоялось совместное заседание двух комитетов Российского союза промышленников и предпринимателей (по разрешительной и контрольно-надзорной деятельности и по промышленной политике и техническому регулированию), а также комитета Торгово-промышленной палаты РФ по техническому регулированию, стандартизации и качеству продукции. На мероприятии обсуждали, в том числе, позицию представителей цементной отрасли о необходимости восстановления государственного контроля и надзора на рынке цемента и последствиях его отсутствия.

Ключевым вопросом заседания стало восстановление государственного контроля (надзора) за исполнением требований 13-ти технических регламентов, а также за продукцией, включённой в единые перечни продукции, подлежащей обязательной сертификации и декларированию соответствия, утверждённые постановлением Правительства РФ от 23 декабря 2021 года № 2425. Речь идёт о лифтах, радиаторах отоплении, топливе (бензин, дизельное топливо, мазут), маломерных судах, смазочных материалах, тракторах, аттракционах, оборудовании для детских игровых площадок, машинах и оборудовании, строительных материалах, в том числе, цементе.

Рост объёма фальсифицированного цемента увеличивает риск причинения вреда жизни и здоровью граждан. Цемент – базовый строительный материал. Использование некачественного цемента создаёт риск обрушения строений, растрескивания конструкций, что может привести к самым тяжёлым последствиям. Фальсификат может оказаться на любой стройке. Например, членами нашей Некоммерческой организации Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» в этом году зафиксирован факт использования цемента ненадлежащего качества при реконструкции школы в рамках нацпроекта «Образование».

По данным аналитической компании ООО «Международная торговля и интеграция», объём незаконного оборота фальсифицированного цемента за пять лет снизился на 8,54 миллиона тонн благодаря введению обязательной сертификации и мерам по контролю и надзору за оборотом цемента. Однако обязательная сертификация работает эффективно только в связке с контролем и надзором. При этом фактически проверки на рынке не проводятся уже два с половиной года.

Отсутствие на рынке государственного контроля и надзора за цементом, выпущенным в обращение, приводит к росту объёма фальсифицированной и контрафактной продукции; рискам, в том числе отложенным, причинения вреда жизни и здоровью граждан; потерям государственного бюджета от деятельности недобросовестных производителей продукции; утрате доли рынка добросовестными производителями.

Договором ЕАЭС установлены принципы технического регулирования по осуществлению государственного контроля, КоАП РФ определено наказание за нарушение изготовителем, исполнителем, продавцом требований технических регламентов или обязательных требований к продукции. Однако, вопреки логике, отсутствует государственный орган, который может применить указанные нормы и привлечь к ответственности за нарушения обязательных требований.

Государственной комиссией по противодействию незаконному обороту промышленной продукции, Минпромторгом России, Минстроем России, Росстандартом поддержана необходимость наделения госоргана полномочиями по контролю и надзору за оборотом отдельных видов стройматериалов. В ответ на подготовленный Минпромторгом России проект изменений в федеральный закон «О техническом регулировании» получена позиция Минэкономразвития России против введения государственного контроля и надзора на рынке. Основной аргумент ведомства – «указанные ограничения позволяют снизить административную нагрузку на хозяйствующие субъекты».

При этом цементный бизнес уже в течение двух с половиной лет просит сохранить эту нагрузку. Такова позиция компаний, входящих в НО «СОЮЗЦЕМЕНТ», их совокупная доля на рынке ЕАЭС составляет 80%. Это более 50-ти цементных заводов.

Где же те производители, которые против возвращения госконтроля?! Снижение нагрузки на бизнес в цементной отрасли может быть выгодно только мошенникам, которые выпускают фальсификат и реализуют его на рынке. Точно ли государство хочет снизить нагрузку именно на этих «производителей»?

По итогам совещания было отмечено, что с целью снижения объёмов оборота в нашей стране контрафактной и фальсифицированной продукции необходимо внести соответствующие изменения в законодательство Российской Федерации, в том числе в Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании». Это позволит восстановить государственный контроль и надзор за соблюдением обязательных требований 13-ти технических регламентов ЕАЭС и за обращением продукции, включённой в постановление Правительства РФ от 23 декабря 2021 года № 2425.

# 18.12.22 АНСБ. Веревка Мебиуса

Практически каждый человек знает, как выглядит лента Мёбиуса, а официальное ее описание может посмотреть каждый, начиная со слов «топологический объект, простейшая неориентируемая поверхность». Все, что происходит сейчас на российском рынке жилья, очень хорошо напоминает эту самую «неориентируемую поверхность» - да вот только в нее сложилась не лента, а веревка, которая может этот самый рынок благополучно придушить.

Конец года, конечно же, никак не может обойтись без бравурных рапортов и рекордов – и «главные по строительству» уже отчитались, что жилищное строительство «идет на рекорд» - 95 млн кв.м. жилья уже практически сдано, а до 1 января еще целых две недели! В общем, всем ура, награды и премии и личная признательность Минстроя России за оправданные надежды!

Но повернем чуть-чуть эту золотую веревочку «в трехмерном пространстве» - и что мы видим? Обласканные льготной ипотекой и компенсированными ставками по кредитам, залюбленные национальными объединениями, федеральными чиновниками и региональными властями, усиленные счетами эскроу и жаждущими гражданами, застройщики многоквартирных домов от этой рекордной цифры могут отчитаться всего-то за 40%! То есть, весь этот финансово-поддерживающий дождь, все эти ТОП-10 и компании-миллиардеры в состоянии построить на 20% меньше, чем сами граждане хозспособом и методом «сделай сам»! И все это на фоне обещанной несчастным застройщикам льготной ипотеки еще на полтора года, чтобы они, болезные, с голоду не умерли и стройки не остановили.

Может, пора повнимательнее посмотреть, что же происходит на рынке МКД, который падает, несмотря на все усилия всех органов власти?

Спрос на квартиры снижается – и этот очевидный факт какое-то время можно не замечать, но через год он выйдет во всей своей красе. Многоэтажное жилье стало аномально дорогим – цены за три года выросли в два раза на фоне стабильного падения доходов населения, а площадь продаваемых квартир становится все меньше. Все многоэтажное строительство сосредоточено в десятке крупных городов и еще нескольких областных центрах, но и там более-менее обеспеченные граждане либо закончились, либо уехали. Ни о каком «доступном жилье для граждан России» речи быть не может в принципе – оно недоступно – или не нужно -  для 90% населения. Сколько можно выжимать деньги из этой десятипроцентной прослойки?

И сколько можно рассказывать сказки о том, что в стране нет земли для развития «одноэтажной России»? То есть, для пустырей с борщевиком она есть, а для жилья – нет? Для свалок, кладбищ ржавой техники и заброшенных промпредприятий земли сколько угодно, а для расширения городов за удавку «городской черты» она тут же заканчивается? Земли вокруг городов распроданы – кому? Собственники ее используют как? Пора провести глобальную ревизию этой собственности, отдать землю гражданам, дать ее столько, сколько они смогут и захотят взять – и не в якутской тайге, а рядом с городами, чтобы строились и росли те самые «пригороды». Проведите туда сети и дороги – и через два года вы сможете рапортовать не то что о 120 млн «квадратов», а о совсем о других рекордах.

Чудовищный рост нескольких городов с малогабаритными малокомфортными квартирами за сумасшедшие деньги  – и на 98% безлюдная страна – вот та «веревка Мёбиуса», которая давит и перекручивает весь жилищный рынок.  Сколько еще она будет виться? И не пора ли вспомнить окончание пословицы про веревочку о том, что «конец будет»? Боюсь, что не самый приятный конец…

# 20.12.22 Интерфакс-недвижимость. Рынок новостроек РФ бьет рекорд по объемам предложения

Рынок вторичного жилья отвечает снижением стоимости

Рекордное число объявлений о продаже жилья на первичном рынке за год зафиксировано по итогам ноября в РФ, подсчитали в Домклик.

"На 5% в ноябре выросло предложение — до 526 тыс. объявлений. Это максимальный уровень начиная с 2020 года", — говорится в исследовании.

В нем отмечается, что за месяц средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке в России увеличилась на 1,5% — со 119 до 120 тыс. рублей. Из 10 крупнейших по объемам сделок регионов больше всего квадратный метр подорожал в Татарстане (+14,4%), Башкортостане (+5,8%) и Краснодарском крае (+4,7%). В Москве также отмечено небольшое удорожание (+2,9%). А в Санкт-Петербурге и Московской области первичное жильё, напротив, подешевело — на 1,2 и 3,8% соответственно.

При этом эксперты компании отмечают снижение стоимости «вторички» в крупных регионах. По данным Домклик о заключенных ипотечных сделках Сбера, в ноябре средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в России практически не изменилась (77 тыс. рублей). При этом в 54 регионах из 85 снижение стоимости квадратного метра находится в интервале от 0 до 9%.

Практически во всех регионах, которые вошли в десятку крупнейших по числу сделок в ноябре, жильё подешевело. Больше всего — в Свердловской области (-7%), Татарстане (-5%) и в Башкортостане (-5%). Из всех рассмотренных регионов цены выросли только в Московской области (+2%).

Количество предложений при этом продолжает оставаться на очень высоком уровне, а срок экспозиции увеличиваться. Скорее всего по итогам декабря мы увидим более значительный рост величины торга.

Несмотря на значительные колебания цены в течение года, в ноябре по сравнению с январем в большинстве регионов топ-10 изменение цены не превышает 5%. К примеру, квадратный метр "вторички" в Москве подешевел на 1%, а в Санкт-Петербурге — вырос на 3%. В среднем по стране за 11 месяцев стоимость квадратного метра увеличилась на 5%. Наибольший прирост отмечен в Красноярском крае (+17%) и Башкортостане (+7%).

# 20.12.22 За-Строй. «Хлеба строек» всё больше

Производство цемента в России за десять месяцев этого года выросло до 53.000.000 тонн, а его потребление достигло 54.200.000 тонн

Некоммерческая организация Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» прислала в нашу редакцию отраслевой обзор. Согласно ему, производство «хлеба строек» в России с января по октябрь 2022-го выросло, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на 4% – до 53,5 миллиона тонн. По данным НКО, потребление цемента в стране в январе-октябре достигло 54,2 миллиона тонн, увеличившись на 3% год к году.

Импорт цемента за десять месяцев вырос на 8% – до 1,8 миллиона тонн, тогда как экспорт сократился на 26% – до 849 тысяч тонн. Почти 70% импорта цементной продукции поставляется в Россию из Белоруссии. Основной потребитель экспортируемого российского цемента (более 70%) – Казахстан.

# 20.12.22 ЕРЗ. Эксперты: за год спрос на новостройки в России упал на четверть, рост цен замедлился втрое, а предложение выросло более чем на треть

Эксперты Циан.Аналитики подвели итоги 2022 года на российском рынке новостроек, оценив спрос, динамику предложения и цены. Результатами [исследования](https://www.cian.ru/stati-analitiki-tsian-podveli-itogi-2022-goda-na-rynke-nedvizhimosti-328452/) они любезно поделились с порталом ЕРЗ.РФ.



Статистика по потенциальному спросу (числу просмотров объявлений) приведена для всей России. Расчеты цен и объема предложения — по городам с населением от 500 тыс. человек, а также Московской и Ленинградской областей, уточнили авторы обзора.

**Спрос**

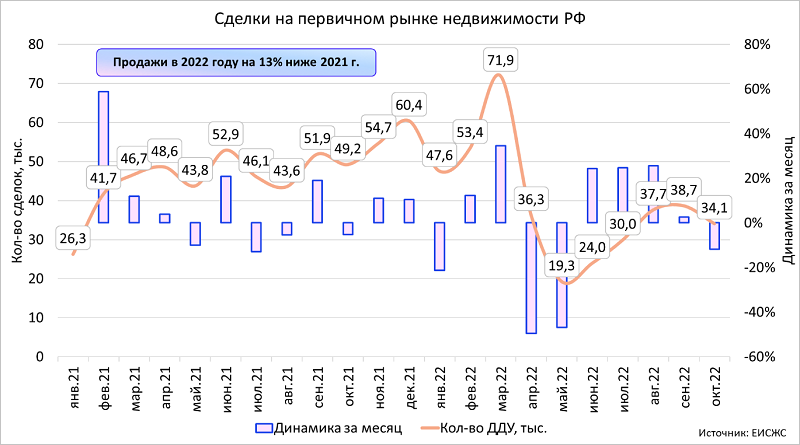
Потенциальный спрос в 2022 году на первичном рынке недвижимости оказался на четверть ниже (-26%), чем в 2021 году, отмечают эксперты ЦИАН. Как видно из графика ниже, резкий [рост](https://erzrf.ru/news/klyuchevaya-stavka-tsb-s-28-fevralya-vyrosla-vdvoye--s-105-do-20-godovykh?tag=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A) ключевой ставки в конце февраля и общая неопределенность привели к снижению активности потенциальных покупателей.

Но уже в начале марта спрос показал частичное восстановление за счет основных двух категорий клиентов. Это инвесторы, вкладывающие средства в квадратные метры на фоне снижения курса рубля, а также ипотечные заемщики, стремящиеся заключить кредитные договоры на старых условиях, поскольку новым заемщикам банки [выдавали](https://erzrf.ru/news/ekspertnoye-mneniye-ipoteki-v-rossii-bolshe-net?tag=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A) ипотеку по ставке примерно 20% годовых.

  Снижение потенциального спроса началось с апреля 2022 года и продолжилось по середину июля, уточняется в докладе ЦИАН. По количеству зарегистрированных ДДУ восстановление рынка началось раньше: уже по итогам июня ДДУ показало [рост](https://erzrf.ru/news/za-god-chislo-ddu-s-eskrou-v-moskve-vyroslo-na-28?search=%D0%94%D0%94%D0%A3) относительно мая. Это свидетельствует о том, что на рынке формировался отложенный спроса на протяжении апреля-мая, поясняют авторы обзора.



Тогда льготная ипотека была перезапущена, но под высокие ставки на уровне 12% в апреле и 9% в мае, только в середине июня ставка снизилась до 7%. То есть клиенты, не успевшие заключить сделку на рынке недвижимости из-за высоких ставок, вернулись в начале лета.



Новые же покупатели стали проявлять большую активность с середины лета. Это говорит о том, что восстановление рынка в начале лета произошло преимущественно за счет сформированного отложенного весной спроса.

С середины июля по середину сентября спрос вырос, после чего частичная мобилизация [привела](https://erzrf.ru/news/eksperty-mobilizatsiya-obrushit-rossiyskiy-rynok-novostroyek?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https:%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D&tag=%D0%9C%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) к падению активности потенциальных покупателей на 23%, в годовой динамике — в два раза. Восстановление спроса началось почти через месяц — во второй декаде октября.

Активность в конце ноября — начале декабря на российском рынке новостроек (прежде всего число просмотров объявлений) оказалась на треть ниже, чем год назад.

**Цены**

В 2021 году средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке России выросла на 30%. В 2022 году с января по первую декаду декабря рост средней цены составил 10% — втрое меньше, чем годом ранее.

Отдельно по городам с населением от 500 тыс. человек (без столичных агломераций) рост составил 31% в 2021 году и 19% в 2022-м.

Столичный регион прибавил в стоимости «квадрата» на первичном рынке меньше: 28% в 2021 году и 9% в 2022-м, причем преимущественно в I квартале, после чего с апреля наблюдается околонулевая динамика.

**Предложение**

Второй год на первичном рынке недвижимости усиливается конкуренция, отмечают аналитики ЦИАН. В 2022 году, согласно их расчетам, количество квартир в активной продаже выросло на 37%.

Это чуть больше, чем за 2021 год — тогда прирост составил 41%. Рост предложения начался с мая 2022 года, из-за снижения спроса.

В Московском регионе выбор вырос на 39%, в Петербургском — на 14%. По остальным городам с населением от 500 тыс. человек предложение увеличилось на 28%, говорится в обзоре ЦИАН

# 21.12.22.За-Строй. Есть первый умный дом!

В нефтегазовой столице досрочно сдан в эксплуатацию первый в России многоквартирный дом цифрового формата

Завершить стройку в Тюмени на несколько месяцев раньше срока удалось благодаря сочетанию механизмов финансового института развития в жилищной сфере «Дом.РФ», в том числе инфраструктурных облигаций. Введённый в строй корпус – первый жилой объект в стране, построенный с помощью этого важнейшего элемента инфраструктурного меню Правительства РФ.

В минувшее воскресенье на стройплощадку приехали полномочный представитель Президента России в Уральском федеральном округе Владимир Якушев, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, губернатор Тюменской области Александр Моор и управляющий директор «Дом.РФ» Анатолий Азизов.

Как рассказал делегации представитель застройщика, дом в ЖК «Домашний» начали возводить в конце прошлого года на федеральной земле, которую компания «Страна Девелопмент» получила через аукцион финансового института развития в жилищной сфере. Участки для застройки специалисты Института развития сначала подобрали, а затем вместе с властями региона и города разработали и утвердили проект планировки территории. Это ускорило процесс получения застройщиком разрешений на строительство – за год компания получила РС на пять многоквартирных домов общей площадью 120 тысяч квадратных метров и многоэтажный паркинг.

Первый корпус будущего ЖК рассчитан на 436 квартир, его площадь – 29,4 тысячи «квадартов». Всего в «Домашнем» будет 24 дома общей жилой площадью 400 тысяч квадратных метров. На строительство пяти из них Банк «Дом.РФ» предоставил проектное финансирование в размере 19-ти миллиардов рублей, а лимит на весь проект составит 23 миллиарда. После ввода первого дома в эксплуатацию застройщику были раскрыты счета-эскроу на 1,64 миллиарда рублей.

Дополнительно ускорить реализацию проекта позволило применение инфраструктурных облигаций. Этот эффективный инструмент использовался для строительства в микрорайоне газовой котельной, газопровода, сетей водоснабжения и водоотведения, а также магистральных и внутриквартальных дорог. Протяжённость магистральных коммуникаций превысит 3 километра. Сумма инфраструктурного займа составила 0,7 миллиарда рублей, часть из них уже была погашена за счёт средств с раскрытых счетов-эскроу. Таким образом, проект в Тюмени также стал первым, по которому был осуществлен возврат денег в рамках механизма.

# 22.12.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Российский девелопер построит небоскрёб в Дубае

Российская строительная компания «Пионер» построит небоскрёб в крупнейшем городе ОАЭ – Дубае. На днях стало известно, что застройщик уже приобрёл участок земли площадью 0,6 гектара для этого проекта.

Представители «Пионера» уточняют, что на приобретённой земле компания планирует возвести премиальный комплекс, общей площадью порядка 100 тысяч квадратных метров. Его доминантой станет небоскрёб, высота которого будет достигать 45 этажей.

На данный момент предполагается, что девелопер реализует проект самостоятельно, без партнёров, однако, не исключается и привлечение сторонних инвесторов. Специалисты оценивают бюджет стройки в 300-350 миллионов долларов, в то время как в «Пионере» реальную стоимость пока не озвучивают.

Как отмечает пресс-служба застройщика, в планы компании входит покупка и строительство ещё нескольких аналогичных проектов в Дубае в следующем году.

# 22.12.22 ЗаНоСтрой. Классификатор строительных ресурсов обновлён с учётом новой федеральной сметно-нормативной базой

В состав Классификатора строительных ресурсов (КСР) внесены существенные изменения, которые обеспечивают его синхронизацию с новой федеральной сметно-нормативной базой ФСНБ-2022. Она вступит в действие 30 декабря 2022 года и наряду с актуальными данными КСР будет служить основой для определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом. Изменения в Классификатор сформированы в рамках реализации поручений заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли. Об этом проинформировали наши коллеги из пресс-службы Главгосэкспертизы России.

«В настоящий момент КСР включает 104.336 позиций», – сообщил заместитель начальника Управления мониторинга цен строительных ресурсов и методологии развития информационных систем в ценообразовании Главгосэкспертизы России Антон Сарычев. В соответствии с порядком формирования и ведения КСР, данные в нём обновляются не реже одного раза в квартал. В целом начиная с 2018 года утверждено более 30-ти приказов Минстроя России, сформировавших изменения и дополнения в состав КСР. Последняя редакция принята приказом министерства от 17 ноября 2022 года № 969/пр.

Основным отличием новой редакции КСР является полное соответствие всех позиций строительных ресурсов, представленных в сборнике «Сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве, в базисном уровне цен», позициям строительных ресурсов КСР. Это позволяет определить стоимость таких ресурсов в текущем уровне цен для учёта в составе сметной документации. Основным источником данных о ценах служит информация, размещаемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

В ходе формирования новой редакции КСР были включены современные материалы, применяемые при использовании новейших технологий в строительстве. Также в соответствии с порядком формирования и ведения КСР исключены позиции строительных ресурсов, по которым отсутствовали сметные нормативы в ФСНБ-2022, и характеристики которых не соответствовали требованиям действующей нормативно-технической документации. Из КСР также исключены позиции, снятые с производства, в том числе по которым в течение одного календарного года не представлялась ценовая информация юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями во ФГИС ЦС.

# 22.12.22 За-Строй. Одноэтажная Россия всё дороже

Частные дома в нашей стране за этот год подорожали в среднем на 20,3% – до 6.000.000 рублей за лот

Специалисты портала «Мир квартир» сделали ценовой анализ по 84-м субъектам Российской Федерации. По данным аналитиков портала, подешевели дома всего в пяти регионах: Краснодарском крае (–13,9%), Крыму (–9,9%), Московской области (–6,2%), Севастополе (–0,3%) и Калинградской области (–0,2%). В остальных регионах цены выросли.

Больше всего дачи и коттеджи подорожали в Магаданской области (+45,9%), Карачаево-Черкесии (+42%), Приморском крае (+40,5%). В Москве и Санкт-Петербурге цены выросли незначительно – на 3,8% и 6%, соответственно. В среднем по России, по данным портала «Мир квартир», цены на частные дома в 2022 году выросли на 20,3% – в среднем до 6-ти миллионов рублей за лот,

Подорожание домов специалисты портала связывают с ростом цен на недвижимость в целом в предыдущие годы и в начале этого года, с ростом цен на стройматериалы и с удорожанием строительства.

# 23.12.22.АНСБ. Промышленная ипотека будет способствовать появлению новой продукции

Промышленная ипотека, кредиты по которой российские банки начали выдавать на прошлой неделе, будет способствовать производственной активности в стране, появлению новой продукции и созданию новых рабочих мест, говорится в обзоре АКРА, который имеется в распоряжении РИА Новости.

"Потенциальный позитивный эффект от правительственной поддержки очевиден: повышение производственной активности и, как следствие, обеспечение экономического роста, рост налоговых поступлений в бюджет благодаря увеличению налогооблагаемой базы, расширение предложения производственной продукции (в том числе импортозамещение) за счет новых производителей и отраслей, создание новых рабочих мест", - отмечают в агентстве, анализируя программу промышленной ипотеки.

Также среди положительных эффектов нового механизма - диверсификация рынка путем облегчения доступа на рынок средних предприятий при снижении нагрузки по обслуживанию долга, отметили в АКРА.

Механизм льготной промышленной ипотеки был запущен в сентябре текущего года. Он предполагает кредитование промышленных предприятий на приобретение производственных площадей в объеме до 500 миллионов рублей по ставке не более 5% годовых. По словам вице-премьера - главы Минпромторга РФ Дениса Мантурова, банки РФ уже отобрали выше 500 потенциальных заемщиков с портфелем в 70 миллиардов рублей.

В ноябре Мантуров также предложил расширить механизм промышленной ипотеки, включив в него не только приобретение площадей, но и их строительство, капремонт и реконструкцию. Президент РФ Владимир Путин инициативу поддержал.

# 23.12.22 За-Строй. Такого стройматериала просто завались!

Представители российских властей и генерирующих компаний всё чаще обсуждают вопросы применения золошлаков в строительной отрасли

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провёл рабочую встречу с генеральным директором Сибирской генерирующей компании (СУЭК) Степаном Солженицыным. Они обсудили перспективы и планы по реализации мероприятий, направленных на стимулирование применения золошлаков и материалов на их основе при строительстве объектов капитального строительства, в том числе автомобильных и железных дорог.

На сегодняшний день проведён первоначальный этап предварительных исследований по актуализации нормативно-технической документации для производства бетонов различных видов с использованием золы-уноса.

Золошлаковые материалы имеют положительное заключение государственной экологической экспертизы, а также сертифицированы как продукты и проходят периодический мониторинг, в том числе на радиационную безопасность.

Один из эффективных вариантов их использования – строительство автодорог. По ГОСТу золошлаковый материал определён как техногенный грунт. Он может быть использован в качестве замены природного грунта в тех регионах, где существует дефицит природного материала или его добыча экономически невыгодна.

# 23.12.22 За-Строй. Цифровая строительная пирамида

Складывается устойчивое впечатление, что все ТИМ-форумы в России организуют ради софтверных компаний, представители которых просят о новых дотациях и преференциях…

В российской столице прошёл новый – уже какой по счёту! – форум, посвящённый цифровизации в строительстве. Мероприятие без особых изысков назвали «MOS ТИМ-форум: технологии, бизнес, государство», а его организаторами выступил департамент строительства Москвы и Amethyst Group.

В качестве главного гостя на встрече выступил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Константин Михайлик, который, судя по новостям, последнее время проводит на такого рода мероприятиях большую часть своего рабочего времени. Константин Александрович бодро оседлал любимого конька и рассказал участникам про важность цифровизации, оптимизации и трансформации в строительной отрасли.

Для решения этих ключевых задач разрабатывается план работ (который ещё недавно называли на буржуйский манер «дорожной картой») на 2023-2024 годы. Итоговая картина, которую описал высокопоставленный чиновник, выглядит следующим образом – для управления строительным комплексом будет создана трёхуровневая цифровая пирамида.

Её верхним ярусом станет Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) – систематизированный свод документированных данных о развитии территорий, их застройке, о земельных участках и иных сведений. Именно на основе собираемых там знаний власть будет принимать решения о точках развития отрасли, а участники строительного процесса получат консолидированную информацию, которая необходима им для работы.

Ниже располагается уровень ИСУП (информационной системы управления проектами), работающей в связке с Единым государственным реестром заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства. Сюда же будет отнесена информационная система, для государственного стройнадзора и его региональных филиалов.

Итогом должна стать общефедеральная цифровая экосистема, которая охватит все этапы строительного цикла: от планирования до эксплуатации построенных объектов капстроительства. Фактически, чиновники говорят о создании своеобразного цифрового двойника страны – этакой матрицы, которую предстоит наполнять всем строителям и связанным с ними ведомствам (не забывая, разумеется, и про свои прямые строительные обязанности).

С практическими примерами того, как эта система может быть реализована, выступили москвичи. На правах хозяина встречи руководитель департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов рассказал, что в возглавляемом им ведомстве создана единая информационная система «Мосгорзаказ», которая используется для обмена информацией между заказчиками.

Сегодня в столице с использованием информационного моделирования строят 67 объектов. Это даёт существенный эффект. Сроки строительства сокращаются при существенной экономии бюджетных средств. Дальнейший шаг в этом направлении – создание информационной платформы: полный цикл цифровизации строительного процесса от планирования объекта до передачи его в эксплуатацию. Отвечает за всю столичную цифровизацию стройки отдельная структура – центр компетенций, который был создан при московском департаменте строительства.

Правда, пока из выступления федеральных и региональных чиновников, так и не стало, верной ли дорогой идут московские товарищи? Будут ли их наработки в дальнейшем успешно интегрированы в единую федеральную систему, рекомендуют ли их для масштабирования в остальные регионы. Или, как это уже неоднократно бывало на памяти российских строителей, лучшие правительственные умы посмотрят-посмотрят на достигнутые результаты, да и скажут, что всё надо переделывать заново.

Между прочим, вполне рабочая ситуация. Достаточно вспомнить, как Национальное объединение строителей несколько раз переделывало свой Единый реестр членов СРО, заставляя всё громаду специалистов в саморегулируемых организациях по стране переписывать данные. Потому что то формочки поменялись, то вводные другие, то ужесточились нормативы по защите персональных данных.

По идее, логично было бы государственным мужам сначала решить, что они хотят видеть на выходе, желательно, привлекая при этом к участию представителей отрасли, которым всё это предстоит выполнять. Дальше потренироваться «на кошках», выбрав два-три пилотных региона. И уже потом распространять радости цифровизации на все бескрайние просторы нашей Родины.

Впрочем, форумы по цифровизации собирают не для того, чтобы обсуждать со строителями что там они хотят или не хотят, или требовать у чиновников отчёт об их планах. После докладов представителей власти, слово взял генеральный директор айти-компании Amethyst Group Марат Хафизов и, собственно, перешёл к тому, ради чего всё и затевалось. И зазвучали привычные тезисы о том, что иностранный софт из странны ушёл, местным программистам трудно, и властям надо бы поддержать цифровых тружеников.

Дальше мероприятие пошло уже по накатанной колее. Трибуну получили представители софтверных компаний, которые чередовали рекламу своих разработок, с гордыми заявлениями о том, как семимильными шагами развивается российское айти и просьбами к государству о новых дотациях и преференциях…

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 18.12.22 АНСБ. Россия может активно работать на зарубежных рынках малоэтажного жилья

Спрос на экономичное и быстро возводимое малоэтажное жилье во всем мире очень велик и продолжает быстро расти. В развивающихся странах Азии, Африки и Латинской Америки в настоящее время требуются миллионы компактных и дешевых домов. В ряде этих стран острая потребность населения в подобном жилье приобретает и сильный политический оттенок.

Российские компании вполне успешно могут начать освоение огромного зарубежного  рынка малоэтажного жилья, используя эффективные методы организации домостроения, широко применяемые в развитых странах и прежде всего в США и Канаде.

Этому нам способствуют и нынешние тренды малоэтажного строительства, происходящие в мире. Гарантия успеха российских компаний в жесткой конкурентной борьбе с компаниями других стран на мировом рынке малоэтажного жилья заключается в простой формуле – дать на местный строительный рынок продукт (дом), который соответствует всем нормативам качества принятым в развитых странах, но по более низкой цене, чем могут предложить конкуренты.

 Где строить?

Определяющим для нас фактором в выборе региона деловой активности, является объем спроса на местных рынках жилья эконом класса и возможности наиболее эффективного его удовлетворения. В 2017 и 2018 годах под эгидой Всемирного банка было подготовлено несколько докладов о перспективах использования новых технологий для строительства дешевого и комфортабельного жилья в разных регионах мира. Среди этих материалов выделяется доклад: Structural Insulated Panels Market – Segmented by Product, Application and Regions – Global Trends and Forecast 2022-2029  (Рынок структурных теплоизоляционных панелей, распределенный по товару, использованию и географии – рост, тенденции и прогноз на 2022 –2029 гг).

В докладах отмечается, что существующие тенденции в строительстве  жилья, свидетельствуют о том, что модульное малоэтажное домостроение с использованием американской SIP технологии имеет в мире приоритет и резко возрастающий спрос. Этот прогрессивный метод изготовления и монтажа домов признан лучшим для реализации проектов массового строительства экономичного и быстро возводимого жилья. Основные преимущества данной технологии перед всеми другими заключается в том, что она позволяет значительно сократить энергозатраты на строительство и эксплуатацию жилья, существенно снизить его стоимость, сократить отходы и улучшить экологию. Одновременно уменьшаются расходы на рабочую силу и используемые материалы. При этом в отличие от всех других строительных технологий, SIP признается самым универсальным способом возведения полного теплового контура здания (пол, стены, перекрытия, крыша из одного материала). Пенополистирол как наиболее эффективный и экологически чистый утеплитель, используемый при изготовлении структурных теплоизоляционных панелей, играет все более важную роль на мировом рынке утеплителей. Значение коэффициента сопротивления теплоотдаче R становится сейчас решающим в оценке целесообразности строительства любого здания, в том числе жилого. Особенно наглядно преимущества SIP технологии выглядят при возведении жилых зданий в сложных климатических и сейсмических условиях.

В последнее время многие страны разработали новые, обязательные к исполнению нормативы энергоэффективности при возведении зданий, которые заставляют компании активнее использовать структурные теплоизоляционные панели как основной материал в жилищном строительстве, поскольку они уменьшают энергозатраты в среднем на 50% по сравнению с другими строительными материалами и в 15 раз сокращают инфильтрацию наружного воздуха (холодного и горячего) в тепловой контур здания. Данная технология позволяет в несколько раз сократить время строительства здания, выпуская на заводе домокомплекты в максимальной степени готовности для монтажа на строительной площадке.  Стремление мирового сообщества сократить парниковый эффект на земном шаре является дополнительным стимулирующим фактором широкого использования SIP технологии. Особенно эта тенденция усилилась после Парижского соглашения по климату, подписанное ведущими странами в 2016 году.

Каковы перспективы SIP технологии?

Прогноз, сделанный авторами докладов, говорит о том, что главными рынками использования SIP технологии в строительстве жилья будут в Северной Америке: США и Канада (примерно 35% всего рынка SIP), в Европе: Германия, Франция, Польша, Великобритания, Италия, Испания, Украина, Голландия и Турция, в Азиатско-тихоокеанском регионе: Китай, Япония, Индия, Индонезия, Ю.Корея, Таиланд, Малайзия, Австралия и в Латинской Америке: Бразилия, Мексика, Аргентина. Кроме этих стран активное строительство по данной технологии ожидается в ЮАР, ОАЭ, Саудовской Аравии, Кувейте, Иране и Египте. В ближайшее время самыми быстро растущими регионами использования SIP в строительстве экономичного жилья будут Азия, Ближний Восток и Африка. В этих регионах требуется сейчас построить миллионы единиц быстровозводимого экономичного жилья. Предполагается что строительный рынок по данной технологии в мире вырастет с нынешних 8,5 миллиардов долларов до 13,4 миллиарда долларов в 2029 году.

Потенциально российские компании могут работать во всех перечисленных странах, хотя там условия нашей деятельности будут сильно различаться. Стоит упомянуть также возможность строительства быстро возводимого, недорогого жилья для украинских беженцев как в России, так и за рубежом. Например такие страны как Польша и Ирландия уже имеют финансово обеспеченные программы по этой тематике, где предполагается строить десятки тысяч единиц дешевого жилья.

Используя американское оборудование, ноу хау, проектные разработки, а также строительные нормативы и лицензии, признаваемые во всем мире, мы вполне успешно и при небольших затратах можем выйти не только во многие развивающиеся страны мира, но даже на европейский рынок строительства жилья эконом класса. Создав производство комплектов домов по SIP технологии в одной из дешевых для ведения бизнеса европейских стран (например, в свободной экономической зоне Болгарии в порту Бургас с большими льготами) и обеспечив данное предприятие недорогим и качественным российским и болгарским сырьем, мы можем поставлять готовые домокомплекты в европейские страны, северную Африку и Ближний Восток. Зарегистрировав там совместные предприятия с местными фирмами, хорошо знающими местные условия, либо оформив компанию как болгарское юридическое лицо, можно вполне успешно осваивать строительные рынки этих стран, где потребность в дешевом, энергоэффективном жилье остается высокой, особенно в странах южной Европы.

В таких развитых странах как США, Канада, Великобритания строительство с использованием SIP технологии очень активно набирает обороты. Компании этих стран вовлечены в освоение, прежде всего, своих строительных рынков и по этой причине пока в другие страны активно не выходят. Такая ситуация именно сейчас позволит нам успешно начать работу в Европе и других регионах мира, поскольку там пока нет для нас сложных конкурентов – сильных строительных компаний из развитых стран. Здесь мы можем предложить продукт того же качества, как, например, американские строительные компании, только в гораздо более дешевом варианте, с американскими сертификатами и лицензиями, признаваемыми в большинстве стран мира, в отличие от наших ГОСТов, которые за пределами СНГ не имеют юридической силы. Однако такая ситуация не может быть долгой и через несколько лет на эти рынки обязательно придут мощные западные компании, с которыми нам соревноваться будет очень трудно, если до этого мы не сумеем обеспечить там наше присутствие.

 Для заинтересованных российских компаний сейчас существует уникальная возможность выйти на масштабные проекты строительства экономичного малоэтажного жилья в разных регионах мира. В организационной форме это может с течением времени реализоваться в создании крупного международного холдинга, ориентированного на индустриальное строительство жилья эконом класса.  Проектов такого масштаба для наших компаний пока не было. Несмотря на то что европейские, американские и китайские компании осваивают мировой рынок строительства малоэтажного экономичного жилья очень активно. Но за счет дешевизны нашей продукции её высокого качества и хорошей организации бизнеса, мы можем там занять вполне достойное место. Но пожалуй самое главное в этом проекте, это поднятие международного политического имиджа России, компании которой будут строить в развивающихся странах жилье для широких слоев местного небогатого населения, решая тем самым самую важную социальную проблему этих стран. Тем более что санкции не помешают нам это сделать.

Владимир Удовенко, член Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ

# 18.12.22 АНСБ. Механизм КРТ есть, но действует медленно и неохотно

Уже 2 года в стране действует механизм КРТ. Чего удалось достичь и какие проблемы до сих пор существуют – а они никуда не исчезли – обсудили в Совете Федерации.

1 декабря в Совете Федерации состоялся круглый стол на тему «О реализации механизма комплексного развития территорий в субъектах РФ». Провел мероприятие Председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко. А участие в нем приняли сенаторы, представители исполнительных органов государственной власти субъектов, общественных организаций, научного и экспертного сообщества.

С момента принятия Федерального закона о комплексном развитии территорий (КРТ) прошло уже 2 года, и принимался он под эгидой обновления ветхой жилой застройки и обеспечения нового качества городской среды. А градостроительный потенциал территорий, на которых возможна реализация проектов комплексного развития, сегодня превышает 155 млн кв. м. Несомненно, если вовлечь в оборот такое количество земли, это значительно простимулирует социально-экономическое развитие регионов. Причем регионами уже приняты все необходимые документы для практической реализации проектов КРТ.

Как рассказал первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, на сегодняшний день в субъектах 249 проектов уже получили одобрение, заключено 154 договора КРТ и выдано 70 разрешений на строительство. А по 55 территориям разработана градостроительная документация. Общий планируемый объем ввода – 1,5 млн кв. м. Причем несколько проектов КРТ реализуется с использованием мер поддержки «инфраструктурного меню». А 16 регионов в отношении 29 территорий приняли решения по самостоятельной реализации КРТ субъектом или муниципальным образованием.

Кроме того, сейчас уже проработан вопрос о применении механизма КРТ в отношении 779 территорий общей площадью около 26 тыс. га, в результате чего планируется возведение объектов общей площадью около 150 млн кв. м, из них 115 млн кв. м – это жилье.

Как подчеркнул Александр Ломакин, на сегодняшний день КРТ – это наиболее гибкий инструмент, позволяющий одновременно добиться множества положительных эффектов. Однако он не всегда нравится бизнесу. Так, с помощью этого механизма в нескольких регионах реализуется программа расселения аварийного жилья, но фактически переселение началось всего в 6 субъектах: Мурманской и Тюменской областях, Республиках Марий Эл и Якутия, Ставропольском крае и ЯНАО.

В целом же в рамках расселения аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда с учетом применения механизма КРТ в субъектах рассматриваются около 300 территорий жилой застройки, в границах которых расположено более 7 тыс. жилых домов, в том числе более 1,7 тыс. жилых домов, признанных аварийными, площадью около 1 млн кв. м. В 32 регионах уже приняты решения о расселении аварийного жилья с помощью механизма КРТ по 94 территориям, по 37 из них заключены договоры.

Не без проблем

Вместе с тем, как заявил Андрей Шевченко, в регионах существуют проблемы, связанные с запуском нового механизма КРТ. Речь идет о реализации проектов на приаэродромных территориях и отсутствии возможности реализации проектов в отношении территорий, полностью занятых ветхими объектами ИЖС.

Также отсутствует механизм поддержки застройщиков при расселении ими на территории комплексного развития жителей ветхих многоквартирных домов, и есть высокие предпринимательские риски, связанные с возможностью исключения многоквартирного дома его собственниками из проекта КРТ уже после того, как с застройщиком заключен договор о развитии территории.

В результате, как заметил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, сегодня, к сожалению, каких-то масштабных проектов, которыми можно было бы похвастаться, не существует. А ведь тиражирование лучших практик проектов КРТ, связанных с устранением непригодного аварийного жилья, - это самое главное. Причем это не должны быть масштабные проекты с гигантским количеством гектаров, иначе проект будет долгим. А долгим – значит, высокорискованным и сложно реализуемым.

КРТ – это своевременный и нужный механизм для строительной отрасли. И для него на территории всей страны создана нормативная база. Однако, как заметил президент НОСТРОЙ, остаются проблемы, в том числе нормативные, которые требуют скорейшего решения.

По его словам, действующие проекты КРТ можно разделить на 3 группы.

Первая группа – это те территории, которые статистически собраны в «копилку». Например, в земельный оборот вовлекается крупная промышленная территория. Для быстрого старта строительства участок попадает в КРТ, после чего часть земли передается в пользование муниципалитетов или субъекта, а остальная территория застраивается жильем. И в большинстве проектов КРТ применяется именно такая схема.

Вторая группа – это механизм института развития «ДОМ.РФ» по вовлечению федеральных земельных участков.

Третья группа – это земельные участки, занятые аварийной или ветхой застройкой. И с точки зрения градостроительного потенциала – это самые большие территории.

Сегодня муниципалитеты и местные власти сформировали земельные участки, которые заняты ветхой или аварийной застройкой, для вовлечения в механизм КРТ. Однако, по словам Антона Глушкова, эти земельные участки для бизнеса не представляют рыночной ценности в рамках реализации проектов. А регионы пытаются убедить застройщиков, что эти проекты для них выгодны. Но чтобы они таковыми действительно стали, необходим ряд изменений в законодательство, без которых третья схема реализации КРТ существовать не сможет.

В первую очередь необходимо защищать интересы победителя на право реализации проекта КРТ. Для этого целесообразно распространить нормы о защите капиталовложений на договоры КРТ.

Кроме того, по действующему законодательству орган публичной власти по своей инициативе может в одностороннем порядке расторгнуть договор о КРТ. Это также не добавляет желания бизнесу участвовать в таком механизме. Сегодня даже есть примеры, когда собственники многоквартирных домов по какой-то причине исключают объект из КРТ. Как подчеркнул Антон Глушков, расторжение договоров должно происходить только в судебном порядке – таким образом можно будет защитить интересы бизнеса.

А третья проблема – это отсутствие возможности залога земельных участков, вовлеченных в КРТ, для дальнейшего кредитования застройщика. Как известно, КРТ – это длительный проект, и большинство застройщиков не обладаем таким количеством собственных средств. И получается, что без использования заемных средств развитие механизма КРТ невозможно.

Так, по мнению Антона Глушкова, для вовлечения в КРТ с аварийной и ветхой застройкой можно использовать средства Фонда ЖКХ и региональных операторов капительного ремонта. Это снизит нагрузку на бизнес и будет дополнительным вкладом, ускоряющим процесс выбора территории для включения в механизм КРТ.

Кроме того, необходимо дать возможность вовлекать в КРТ земельные участки, занятые только индивидуальным жильем – сегодня вовлекать можно лишь те территории, на которых есть многоквартирные дома. Но зачастую наиболее привлекательные территории не имеют таких объектов, а значит использовать их в КРТ невозможно.

Как заметил Андрей Шевченко, объекты ИЖС требуют дополнительного внимания, потому как их изъятие у владельцев может породить негатив у населения. В то же время некоторые регионы в качестве одного из критериев, характеризующих высокий уровень износа объектов ИЖС и домов блокированной застройки, закрепили физический износ основных конструктивных элементов объекта, превышающий 50%. Это позволяет регионам изымать объекты для КРТ.

Поэтому он предложил Минстрою России рассмотреть вопрос об установлении на федеральном уровне критериев, характеризующих высокий уровень износа объектов ИЖС, чтобы регионы могли исключить возможные негативные ситуации.

Предлагается усовершенствовать

В свою очередь заместитель гендиректора корпорации ДОМ.РФ Денис Филиппов отметил, что КРТ – это важнейший для ДОМ.РФ инструмент, сокращающий инвестиционно-строительный цикл. Он раскрывает потенциал неиспользуемых территорий с точки зрения комплексного жилищного строительства, дает инвесторам новые возможности и повышает уровень жизни людей. Поэтому, опираясь на опыт реализации таких проектов, ДОМ.РФ совместно с Минстроем России и другими ведомствами разработал комплекс мер, который позволит вести эту работу еще более эффективно, прежде всего учитывая интересы людей.

Так, предлагается дать возможность ДОМ.РФ получать долю квартир в построенном жилье в рамках аукционов по проектам КРТ, которые позже могут быть переданы без торгов регионам и муниципалитетам по ценам Минстроя для решения социальных задач. Соответствующий законопроект уже в ближайшее время будет внесен на рассмотрение в Правительство РФ.

Кроме того, с Минфином, Росимуществом, Росреестром, ФАС и Минюстом согласовано наделение ДОМ.РФ возможностью самостоятельно разрабатывать документы по планировке территории под КРТ, а субъектов – правом реализовывать такие проекты на участках, по которым им переданы соответствующие полномочия.

Плюс ко всему с регионами обсуждается возможность расширения категорий участков, на которых можно осуществлять КРТ, исключение ограничений в реализации таких проектов в части сервитутов, урегулирование вопросов обеспечения жилищных прав граждан – правообладателей участков и объектов ИЖС при КРТ, а также меры, направленные на снятие ограничений в части предоставления проектного финансирования при реализации проектов КРТ.

Как заявил заместитель председателя правительства Воронежской области Константин Кузнецов, за прошедший год целый ряд проблем в рамках КРТ нашел свое решение. И теперь субъекты ждут принятия подготовленных изменений в Градостроительный кодекс РФ, выравнивающих права и обязанности лиц, с которыми заключены договоры КРТ, и уполномоченных юридических лиц, обеспечивающих реализацию принятых решений.

И, как подытожил Андрей Шевченко, все-таки меры государственной поддержки застройщикам, которые в рамках реализации проектов КРТ расселяют ветхий жилой фонд, необходимо установить.

Иоланта Вольф

# 18.12.22 АНСБ. Цифровая трансформация: кто выйдет сухим из воды?

10 «Умных» домов не сделают «Умным» квартал, а несколько «Умных» кварталов не сделают «Умным» город.

23 ноября издательский дом «Коммерсантъ» провел конференцию «Цифра в большом городе. Современный этап развития». Открывая конференцию, ее ведущий Никита Королев отметил, что с начала 2022 года и регулятор, и бизнес предпринимают серьезные шаги по развитию рынка «Умный город». Власти пытаются стимулировать спрос на отечественные решения в этом сегменте. С другой стороны, российские разработчики предлагают программные продукты, независимые от зарубежных аналогов и платформ.

После введения санкций ситуация осложнилась, российские компании оказались отсечены от зарубежных разработок, одновременно нарушились логистические потоки и цепочки. Но развитие направления «Умный город» не только не остановилось, но и продолжилось благодаря интенсификации работы регулятора, который стал активнее разрабатывать соответствующие стандарты, чтобы стимулировать спрос на российское ПО. Одновременно сами их создатели приспосабливаются к новым условиям, налаживая новые технологические цепочки. Поэтому так важно понимать, в каком состоянии пребывает этот сегмент и как он будет развиваться дальше.

От импортозамещения пора перейти к импортоулучшению

Свое видение ситуации изложил Михаил Бочаров, исполнительный директор компании «СиСофт Разработка» (входит в ГК «СиСофт»): «Чтобы сделать «Умный город» и «Умную страну», нужно не просто объединить несколько «Умных» домов. 10 «Умных» домов не сделают «Умным» квартал, а несколько «Умных» кварталов не сделают «Умным» город. Это различные процессы и различные технологии. «Умный город» – новый смысл, который позволяет оценить данное явление. Поэтому сегодня следует говорить о той цифровой базе, которая ляжет в основу того феномена, и из которой разовьется вся система.

Этой базой является информационное моделирование, которое сейчас активно развивается в стране, – в первую очередь в проектировании и строительстве. Проектирование давно осваивает BIM-технологии. С точки зрения регулятора, это отражается и в ГК, и в постановлениях как правительства, так и Минстроя России. Ряд решений в данной сфере позволяет сделать вывод, что наши цели и задачи здесь гораздо амбициозней, чем на Западе. Когда у нас получится это реализовать, то и будет создана та самая цифровая экосистема, которая позволит добавлять к себе заветное слово «Умный».

Сейчас мы осваиваем информационное моделирование преимущественно в новом строительстве. Идут споры, в каком виде это делать – в 2D или в 3D, какой должен быть уровень детализации и многое другое. Это споры профессионалов, они приведут к какому-то результату, и рынок покажет, что ему нужно. Конечно, такие вопросы будут в конечном счете разрешены. Но важно и то, что сейчас не происходит. Мы должны развивать тему оцифровки (введение в цифру, в информационную модель) существующего жилого фонда, других городских объектов и инфраструктуры, которая позволит затем нам сделать этот город по-настоящему «Умным».

В городе много разных объектов, но все они между собой чем-то объединены. Возьмем для примера Большой театр и стадион Лужники. Как они соотносятся, кроме того, что они расположены в Москве. На самом деле ответ простой – их связывает красная линия метро. Если в какой-то момент одновременно возникнут два мощных пассажиропотока, то эту проблему надо как-то решать. «Умный» город поможет развести эти потоки. Нам в пример ставят другие страны, в частности, Сингапур. Между тем, известны случаи, когда оттуда приезжают к нам и удивляются нашему общественному транспорту, уровню цифровизации нашей налоговой и банковских систем. Да и такого уровня сервиса «Госуслуги» во многих развитых государствах нет, не потому что не могут, просто принципы управления экономикой другие. Все тут зависит от тех целей и задач, которые поставлены перед информационным моделированием и дальнейшей цифровой трансформацией. У нас они намного амбициозней, чем у других.

Поэтому, если говорить о перспективах отечественных вендоров, особенно с учетом того, что западные компании ушли из России, то они огромны. И если в этой ситуации вести речь: кто выйдет сухим из воды, то ответ – Россия и отечественная цифровая отрасль, у нас все для этого есть. Я знаю, что наши продукты не просто одни из лучших – они лучшие за счет целого ряда признаков, в том числе комплексного подхода к управлению данными. Когда мы говорим про импортозамещение, то предполагаем, что должны чего-то заместить. Для ситуации в информационном моделировании, с теми задачами, которые ставятся, следует вести речь об импортоулучшении. А замещать нужно то, что на Западе называют индустрией 4:0 или Интернетом вещей, то, что является обратной связью информационной модели.

Именно это сдерживает проникновение информационного моделирования в строительство. Сегодня объективной обратной связи нет, а человек в информационную модель можно внести все, что угодно.

Проблемой создания цифровых двойников городов является нехватка нужного объема и качества данных. Необходимо сломать определенные барьеры бумажного документооборота, хотя к данному процессу следует относиться осторожно. Это – первое составляющее процесса. А второе – комплексная цифровизация, замена ПО, стандартов и форматов управления данными. То есть, это не только файловые форматы и стандарты, которые сегодня в основном иностранные, но и изменение архитектуры той схемы данных, которая требуется в соответствии с российским законодательством.

О том, какие непосредственно задачи ставит государство в этой сфере, рассказала Дарья Долгих, заместитель директора по направлению «Умный город» проектной дирекции Минстроя России.

По ее словам, в рамках процессов цифровой трансформации в строительстве, формирования цифровой вертикали, ее наполнения в качестве базовой технологии выступает ТИМ. В условиях ухода зарубежных компаний появляется запрос для выделения наиболее зрелых продуктов для пополнения Банка решений в рамках проекта «Умный город» и дальнейшей их апробации.

Проект «Умный город» в целом направлен на поддержку внедрения комплекса цифровых решений по разного рода направлениям, в числе которых строительство, коммунальное хозяйство, медицинские сервисы, транспорт и другие блоки вопросов городского управления. В рамках проекта формируется индекс IQ на основе стандарта «Умного города» – перечня базовых и дополнительных показателей. Проект «Умный город» в первую очередь ориентирован на городскую и муниципальную инфраструктуру. Индекс IQ в этих условиях становится индикатором для рейтингования городов в части внедрения комплекса цифровых решений.

Конечная цель этих усилий – создание открытой информационной среды, посредством которой субъект может взаимодействовать и с участниками рынка, и с органами управления. Это большой и сложный инфраструктурный блок, основная цель которого – повышение эффективности использования ресурсов, например, в ЖКХ, повышение безопасности объектов и сервисов для граждан.

Однако пока решить эти задачи удается далеко не в полной мере. В чем причина, рассказала София Пигина, представитель АПК «Безопасный город».  По ее мнению, лоскутная цифровизация существует из-за несогласованности требований и стандартов во всех сферах. В итоге нет единого механизма для регулирования обмена данными. Они же должны поступать регулярно и своевременно тем людям, которые обязаны принимать решения. Поэтому необходимо вырабатывать подобные регламенты.

Сейчас разрабатываются модели по анализу различных угроз. И разработчики столкнулись с тем, что нет самых элементарных необходимых данных: количества домов, количества населения, износа фондов. На повестке дня стоит задача, чтобы данные с объектов поступали в различные реестры, правильно квалифицировались.

Куда пойдут финансовые потоки?

Дмитрий Марков из VisionLabs считает, что сегодня тренд такой, что будут востребованы решения, приносящие городу финансовую отдачу. Так, в Москве много ПО по ЖКХ, контролю над подрядчиками, с помощью видеоаналитики изучается их работа. Но чтобы данный рынок развивался эффективно, в нем нужна конкуренция. Для команды разработчиков ПО она усиливает эффективность, это даже сильнее воздействует, чем материальная мотивация. Да и менеджеры выбирают компании на основании рейтингов.

При укрупнении рынка на нем останется считанное число игроков. Если 70% заказов на ИТ-разработки будут выигрывать крупные компании, да еще с госучастием, то ИТ-рынок развиваться не будет. Чем больше игроков будет в определенных сегментах, тем лучше для текущего этапа развития: молодым командам нужно давать возможность реализовываться в своей стране. Если же рынок окажется монополизированным, они уедут. Этого допускать нельзя. Надо опасаться не конкуренции, а недобросовестной конкуренции.

Представитель Сколково Кирилл Каем в своем выступлении отметил, что интерес к отечественному ПО не уменьшается, поскольку всем понятно, что уход западных продуктов – процесс неизбежный. Рынок российского ПО для «Умных городов» составляет от 350 до 600 млрд рублей в год: только заказ Москвы на такие решения – это 75 млрд рублей в год. Рынок гигантский, и разработчики стараются занять эту нишу.

Емкость рынка привязана к объему строительства в части цифровых решений и дальше будет расти. А размер экономий от них в городах – примерно 10% от бюджета.

Значимая доля стартапов цифровых решений сосредоточена в Сколково: речь идет о сумме в 65 млрд рублей. В чем проблема? Рынок, заполненный зарубежным ПО, и наши стартапы, в основном развивающие и дополняющие это ПО. Сейчас ситуация резко поменялась: надо строить свои платформы. Но платформы, которые бы закрывали 70-80% аспектов цифровизации городов, пока не видны. Это разобщение происходит даже на уровне заказчиков. У каждого из них свои задачи и интересы, что приводит к дополнительным затратам.

Существует несколько коробочных решений. Но они закрывают 50-60% потребностей города. Нужна конкурентная среда. Только тогда появятся решения, закрывающие большие объемы.

О технологиях цифровых двойников рассказал представитель ГК «СиСофт» (СSoft) Вадим Антонов.

Спрос на цифровые двойники объектов промышленного и гражданского строительства формируется уже сейчас, но существенным становится тогда, когда виден эффект на протяжении всего жизненного цикла. Сегодня комплекс городского хозяйства – это объекты гражданского, промышленного строительства, ресурсоснабжения, инфраструктуры и т.д. Жители, организации оплачивают коммунальные услуги, то есть участвуют в финансировании создания и эксплуатации этих объектов. На них самым непосредственным образом влияет эффективность работы как городских служб, так и строителей.

Применение технологии информационного моделирования повышает эффективность строительства и эксплуатации этих объектов. Сегодня одна из большого количества идей – использование ТИМ для формирования единой технической политики, например, в плане создания реестра допустимого к применению оборудования, а также библиотеки информационных элементов, которые могут быть использованы на этапе как проектирования, так и строительства. С одной стороны, это окно возможностей для производителя оборудования, с другой – облегчает труд проектировщиков по его выбору. При этом снижается количество ошибок.

Самое интересное происходит дальше. Так или иначе все участники жизни территории, например, организации, ответственные за инженерные системы, вынуждены переходить на ТИМ, потому что это дает эффект не только на стадии проектирования, но и строительства, и эксплуатации за счет создания эксплуатационной модели. И тут возникает вопрос связки с элементами «умного» дома. Система цифрового моделирования как раз является для него базовой: все в ней уже существует, причем заложено на этапе проектирования. В итоге модель управления объектом становится и проще, и эффективней.

Но есть один нюанс. Мы говорим о цифровой модели объекта. Все службы создают свои куски цифровой модели, а в итоге мы можем получить цифровую среду региона. Это открывает много новых возможностей.

Сейчас очень серьезно востребована тема создания систем управления инженерными данными; мы понимаем, что цифровая модель – это не просто 3D-картинка, а вся полнота информации, необходимая для деятельности. Крупные компании уже создают такие информационные системы, и можно посмотреть, как там решаются эти вопросы. И использовать лучшие практики.

Елена Владимирова

# 18.12.22 АНСБ. Главная проблема стройки – неопределенная экономическая конъюнктура

Застройщики просят продлить существующие меры поддержки, увеличить количество консультаций со специалистами, вносить изменения в уже поданные на согласование документы и оптимизировать ряд процедур – такие результаты показало исследование ВЦИОМ.

23 ноября в МИА «Россия сегодня» состоялся брифинг на тему: «Снижение административных барьеров в строительстве: практика города Москвы». На мероприятии генеральный директор ВЦИОМ Валерий Федоров представил итоги исследования ВЦИОМ «Административные барьеры в строительстве: опрос московских застройщиков». Всего участниками сентябрьского опроса стали 1,2 тыс. респондентов, причем около 69% опрошенных ведут свою деятельность преимущественно в столице. Так удалось выяснить, что больше всего мешает строить застройщикам.

Как сообщил Валерий Федоров, 70% респондентов ответили, что сегодня основная проблема строительной отрасли – это неопределенная экономическая конъюнктура. Причем, снижение определенности – это один из важнейших поражающих факторов любого кризиса. Из-за непонимания, что будет дальше, планировать становится гораздо труднее, а вкладывать деньги в длинные проекты сложнее и опаснее.

Кроме того, 66% респондентов отметили необходимость замены ряда импортных материалов и оборудования из-за санкций и пандемии и постоянное изменение правил и законодательства, а 48% - нехватку квалифицированных рабочих. Также в списке основных проблем находятся сложности с получением разрешительной документации, высокая стоимость материалов и изделий, рост стоимости услуг подрядчиков, проблемы с логистикой и давление со стороны регулирующих государственных органов.

Что касается цифровизации отрасли, то и здесь есть тормозящие факторы. Не секрет, что цифровизация – мероприятие не дешевое. Да, она экономит, но в перспективе, а для старта нужны немаленькие деньги. И именно этот барьер вышел на первое место: 61% опрошенных застройщиков сообщили, что для внедрения цифровых решений у них нет свободных средств.

На втором месте – высокая стоимость всего соответствующего оборудования: как софта, так и «железа». Еще 45% отметили, что для цифровизации им не хватает государственной финансовой поддержки, а 42% видят риски, связанные с безопасностью данных.

Говоря об этапах строительства, 44% опрошенных назвали самым сложным ввод объектов в эксплуатацию и постановку на кадастровый учет, а 36% - подключение к инженерным сетям.

Для решения этих проблем застройщики предложили свои меры по упрощению взаимодействия со столичными органами власти. Так, на первом месте находится увеличение количества очных и онлайн консультаций со специалистами. На втором – возможность внесения изменений в уже поданные на согласование документы, если в них есть незначительные технические ошибки. Кроме того, застройщики предложили предоставить открытый доступ к информации о разработке планируемых проектов планировки территорий для правообладателей смежных участков.

При этом застройщики считают, что ряд процедур в строительной отрасли Москвы требуют оптимизации. Во-первых, согласование проведения работ в охранных зонах метрополитена – за это высказались 34% респондентов. Во-вторых, оформление ордеров – 31%, в-третьих, согласование схемы движения транспорта – 28%, и, наконец, оформление АГР – 24%.

Также в этом списке находятся получение порубочного билета, выдача разрешения на перемещение отходов строительства и сноса, предоставление технического заключения о соответствии проектной документации Сводному плану подземных коммуникаций, прохождение ГЗК и внесение изменений в ПЗЗ.

В ответ на вопрос, что еще сегодня нужно предпринять для поддержки отрасли, московские застройщики практически единогласно заявили о необходимости пролонгации существующих мер. Так, 84% опрошенных заявили о необходимости продления сроков поддержки ГПЗУ и разрешений на строительство. На втором месте находится льготное кредитование – 64%, а 50% опрошенных проголосовали за упрощение порядка проведения экспертизы проектной документации. Также застройщики просят о моратории на включение новостроек в реестр проблемных объектов, а дополнительно поддержать отрасль можно за счет реализации механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов, сохранения или снижения тарифов на подключение к инженерным сетям, сокращения размера платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, 69% застройщиков просят создать единый цифровой реестр документов для того, чтобы упорядочить процесс работы с официальными бумагами.

При этом, оценку настроений экономической конъюнктуры можно охарактеризовать как сбалансированную. 29% респондентов отметили, что она скорее улучшилась, 6% уверены, что конъюнктура улучшилась безусловно, ухудшение заметили 33%, а 28% вообще не заметили изменений.

Говоря об уровне информированности о реформах, выяснилось, что 86% опрошенных знают о переводе в электронный вид государственных услуг в сфере строительства, 72% знают о признании изменений, вносимых в рабочую документацию, частью проектной документации. На третьем месте по оценке находится государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, которые проводятся по заявлению органов, а на четвертом – изменения по сокращению требований в сфере строительства. 55% респондентов оценивают реформу положительно,

В целом, 58% представителей стройкомплекса Москвы считают изменения в сфере строительного регулирования, произошедшие за последние 2 года, позитивными. 31% вообще не заметили никаких изменений, и только 5% опрошенных дали негативную оценку.

Что касается доверия к органам власти в сфере строительства, для этого было предложено проставить оценки по 10-балльной шкале. Сегодня оценка не максимальная, но достаточно высокая: 7 баллов. Для сравнения, осенью 2021 г. она составляла 6,7 балла. Иными словами, даже в условиях кризиса доверие застройщиков к столичным органам власти подросло, благодаря существующим мерам поддержки отрасли. Именно они и позволяют продолжать строительство объектов.

Как подытожил Валерий Федоров, позитивные сдвиги есть, а полученный баланс очень хороший.

Оптимизация процесса

В свою очередь руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы Сергей Левкин напомнил, что для оптимизации строительного процесса и сокращения инвестиционно-строительного цикла за последнее время были приняты значительные изменения в градостроительное законодательство и выработаны меры поддержки застройщиков. И важнейшее событие – принятие Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.

Как известно, значительная часть мероприятий Стратегии направлена на создание государством комфортной и безопасной среды жизнедеятельности и максимально благоприятных условий для инвестиционной активности бизнеса. И Москва уже давно реализует эти направления, что, как показало исследование ВЦИОМ, высоко ценят застройщики. Кроме того, по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата, Москва в этом году в четвертый раз заняла 1 место.

В целом за последние 3 года произошли важные изменения в сфере строительства. Так, в Градостроительном кодексе РФ установлено 32 мероприятия для реализации строительных проектов, которые разделены на 5 этапов в соответствии с его стадиями. В дополнение Правительство РФ утвердило исчерпывающий перечень из 989 документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий, предусмотренных ГрК РФ. И в 2022 г. перечень был сокращен до 751 позиции.

Сергей Левкин особо подчеркнул, что иные документы и согласования, которые не предусмотрены этим постановлением, не могут требоваться у застройщиков – это своего рода чек-лист всех возможных действий при реализации проекта. А кадастровый учет и регистрация прав на построенный объект с сентября проходят по заявлению органа власти, выдавшего разрешение на ввод, – и это очень большой и важный шаг.

Вовремя поддержать

Говоря о мерах поддержки застройщиков в новой экономической ситуации, Сергей Левкин отметил, что застройщикам сейчас крайне непросто, поэтому и на федеральном уровне, и Правительством Москвы прикладываются все усилия, чтобы упростить реализацию строительных проектов, снизить по максимуму административное давление и создать комфортные условия ведения бизнеса. И сейчас рассматривается вопрос о продлении мер поддержки застройщиков.

В частности, в этом году были продлены сроки действия ГПЗУ и разрешения на строительство на 1 год, упрощен порядок проведения государственной экспертизы проектной документации, введен мораторий на проверки бизнеса, принята программа льготного кредитования застройщиков и др.

А для помощи застройщикам с этого года специалистами Единого контакт-центра Стройкомплекса Москвы ведется разработка индивидуальных пошаговых инструкций под реализацию конкретных объектов. Иными словами, это дорожная карта строительства объекта со всеми возможными процедурами и согласованиями.

Как известно, сегодня все ключевые услуги в строительстве в Москве переведены в электронный вид: в онлайн формате на mos.ru предоставляется 33 услуги, из них 22 – в исключительно электронном виде. И говоря о новшествах этого года, Сергей Лёвкин рассказал, что теперь в Москве в проактивном режиме предоставляется услуга по выдаче заключения о соответствии ОКС требованиям проектной документации. Застройщикам теперь не нужно подавать отдельное заявление на ее получение. Кроме того, услуга по выдаче разрешения на перемещение отходов строительства и сноса теперь предоставляется исключительно в электронном виде. Также реализован проект по переводу в электронный вид услуг ресурсоснабжающих организаций – сегодня на портале mos.ru доступны услуги семи РСО. С момента запуска сервиса застройщиками подано более 37 тыс. заявок, обработано и предоставлено свыше 92%. А в декабре этого года на mos.ru планируется запустить услугу по выдаче актов о выполнении технических условий.

В то же время, в Москве активно ведется работа по снижению административных барьеров в строительстве. Для этого в феврале Правительством Москвы был утвержден перечень региональных процедур, связанных с особенностями осуществления градостроительной деятельности на территории города. Было установлено 9 региональных процедур, которые могут осуществляться в дополнение к федеральному перечню – для застройщиков это не новые процедуры, они с ними знакомы: согласование АГР, получение порубочного билета, ордеров и др.

И, как заявил Сергей Левкин, московские власти продолжат работу над сокращением административных процедур в строительстве. Так, планируется сокращение сроков проведения региональных процедур и переход на уведомительный порядок проведения отдельных процедур. А совместно с Москомархитектурой подготовлены изменения, направленные на упрощение процедуры получения АГР: сокращен состав материалов АГР и сроки его утверждения. Планируется, что эти изменения вступят в силу в первом квартале следующего года.

Кроме того, совместно с ОАТИ ведется работа по переходу на уведомительный порядок проведения земляных работ. Для бюджетных объектов и объектов реновации такой порядок уже успешно функционирует с 2019 г. С ноября на этот формат переведены городские РСО, а в дальнейшем уведомительный порядок проведения земляных работ планируется распространить на все объекты, строящиеся в Москве.

Цифровое строительство

Конечно, не обошли стороной тему цифровизации отрасли. Как заметил Сергей Левкин, благодаря ей удается не только значительно снизить административное давление на застройщиков, но и кардинально ускорить процесс реализации строительных проектов.

Сегодня в Москве активно формируется цифровой паспорт объекта капитального строительства и цифровая площадка взаимодействия участников строительства.

Напомним, цифровой паспорт объекта позволяет получить точную, достоверную и полную информацию о строящемся объекте в цифровом формате. В октябре Москва официально закрепила правовой статус цифрового паспорта как единого источника актуальной информации о строящихся, реконструируемых, а также введенных в эксплуатацию объектах капитального строительства на территории города. И, как подчеркнул Сергей Левкин, паспортизация строительных объектов станет важным этапом при переходе отрасли в цифровой вид. Здесь же будет впервые собрана информация о постановке на кадастровый учет и представлена выписка из Росреестра. А работать этот сервис начнет уже в 2023 г. Его появление сократит временные затраты на сбор и обработку информации, а также позволит производить более точные расчеты индекса КРТ.

Также в городе ведется активная работа по внедрению технологий информационного моделирования (ТИМ) в строительстве. И от застройщиков часто поступают запросы о необходимости проведения учебных программ по использованию ТИМ. Сергей Левкин пообещал подумать о подобных семинарах, т. к. безусловно, за этими технологиями будущее строительства.

Но уже сейчас в Москве создан комплекс онлайн и офлайн сервисов, которые позволяют оперативно получать информацию об условиях и особенностях строительства на конкретном участке, консультацию или актуальные новости и реформы в сфере строительства. А на портале «СтроимПросто» можно узнать об особенностях получения госуслуг в сфере строительства и изменениях законодательства, там регулярно размещаются экспертные мнения, график и видеотрансляции обучающих семинаров для застройщиков.

Также работает Консультационная площадка Стройкомплекса, где эксперты помогают застройщикам в прохождении процедур, формируют дорожные карты по строительству объектов, а также разбираются в причинах отказа в получении той или иной услуги, помогая устранить имеющиеся недочеты. И на регулярной основе для застройщиков проводятся семинары в формате «Работа над ошибками» по конкретным темам, где разбираются типовые кейсы прохождения процедур в строительстве.

А для объединения информационных баз данных, онлайн- и офлайн-сервисов и услуг в сфере строительства для бизнеса и жителей сейчас ведется формирование единой экосистемы Стройкомплекса Москвы. Таким образом все участники рынка смогут получать широкий спектр персонифицированных услуг и сервисов в формате «одного окна».

Галина Крупен

# 18.12.22 АНСБ. Тренд цифровизации: от собственных продуктов к цифровой экосистеме

В рамках Четвертого Объединенного Евразийского Конгресса «ТИМ Сообщество-2022» состоялась Панельная дискуссия: «Примеры и опыт цифровизации крупнейших застройщиков: цели, барьеры, решения, эффекты. Разработка своими силами или готовые рыночные решения?».

Мероприятие провела заместитель руководителя Центра компетенций Департамента строительства г. Москвы Елена Звонарева, с самого начала задав необходимый курс: только командная работа может привести к нужным результатам. Как известно, основные исполнители госконтрактов- это крупные застройщики. И важен не только комплексный подход в реализации мероприятий, но чтобы застройщики и подрядчики двигались вместе с государством по заданному направлению.

Как напомнила руководитель направления EXON Gaskar Group Антонина Люляева, недавно принятая Стратегия развития строительной отрасли предполагает серьезную трансформацию административной составляющей и повышение цифровой зрелости на всех уровнях строительства, как и повышение квалификации кадров. Но есть нюанс – отрасль достаточно консервативна. И если взять большую часть компаний, то окажется, что у них процессы выстроены на бумаге, и это всегда долго и дорого. Пока перевозят бумагу – стройка стоит, пока происходит пересогласование и перепечатка – тоже ничего не происходит. К тому же с этой информацией очень сложно что-то сделать в последующем, и очень сложно перейти к ТИМ, если собирать информацию о здании исключительно в бумаге.

При этом для объектов с госучастием переход на ТИМ обязателен с 2023 г., а для долевого участия – с 2024 г. И вроде бы поставлена задача – прийти к цифровому двойнику объекта, но как – пока не очень понятно. При этом должно развиться большое количество цифровых сервисов, а сам облик отрасли серьезно поменяться. И это не простой процесс, с чем сейчас и сталкиваются все участники: объективно мало кто понимает, что нужно делать. К тому же из России ушло большое количество иностранного программного обеспечения. И получается, вроде бы цифровизация шла, но теперь нужно все делать заново. А внедрять отечественное ПО – дело не совсем простое. Любое внедрение – это всегда «больно» и дорого. И тем, кто уже пытался внедрять импортные практики, теперь придется платить еще раз.

В этой ситуации на помощь может прийти платформа EXON, благодаря которой за 3-5 недель можно обучить пользователей и помочь им перейти на цифровые рельсы. Программа уже активно используется в Стройкомплексе Москвы, в частности в объектах социальной инфраструктуры и домах по реновации. Кроме того, компания совместно с Amethyst Group развивает линейку цифровых продуктов для автоматизации процессов в строительстве, которые уже представлены во многих регионах.

Как рассказал руководитель направления цифровой эксплуатации Gaskar Group Александр Гелик, в компании формируют экосистему, которая позволяет работать с цифровой информационной моделью (ЦИМ), в том числе и на этапе эксплуатации. При этом дополнительно формируется база знаний, накопленных по результатам эксплуатации. Это обогащенная ЦИМ, которая используется в качестве источника эксплуатационных данных при проведении тех или иных работ благодаря накопленной базе данных по результатам аварийных ситуаций и инцидентов, которые возникают на объекте, а также проведении технического обслуживания и внепланового ремонта. В итоге удается сформировать стоимость владения оборудованием или сооружением.

В рамках экосистемы выстроена 3-хуровневая система управления: автоматизированная система управления зданием, операционное стратегическое управление процессом эксплуатации и принятие информации с ЦИМ. Таким образом формируется комплексное решение. И все модули могут быть обособленными и внедряться на объектах даже на уровне планирования.

Подобные системы создаются, чтобы сформировать стоимость затрат, эксплуатации и оценки рентабельности, замены оборудования или продолжения проведения ремонтов, а также обслуживания этого оборудования. Для этого сформирован комплекс, который передает информацию с момента строительно-монтажных и проектных работ и момента приема в эксплуатацию непосредственно эксплуатирующей организацией. В системе есть отдельный модуль – личный кабинет эксплуатирующей организации, который предоставляется еще до момента передачи объекта в эксплуатацию, чтобы на стадии проведения работ эксплуатирующая организация могла посмотреть документацию, скорректировать и согласовать ее. Так уже на стадии приемки формируется первый паспорт – первая версия цифрового двойника. В сформированной модели зафиксирована вся информация. Далее она обогащается планами-графиками ремонтов и обслуживания, и так становится понятно, какие затраты предстоят. Кроме того можно запланировать управление предстоящими инцидентами.

В рамках этой системы нижний уровень подразумевает функционирование системы диспетчеризации, когда все инженерные системы мониторятся, показатели передаются в систему, а ситуация классифицируется в соответствии с видом чрезвычайной ситуации и отправляется конкретному исполнителю.

Для работы с персоналом есть мобильное приложение, которое позволяет получить актуальную информацию на данный момент и контролировать выполнение работ с помощью qr-кода. Инженер на объекте может проверить оборудование, какие работы были выполнены в процессе всей эксплуатации и почему произошел инцидент. Время реагирования и устранения инцидентов было сокращено, а показатель по плану выполнения работ в рамках операционного планирования сформирован на уровне 90%. Иными словами, реальность соответствует плану.

Пан или пропал?

Как показало время, все застройщики, особенно крупные, пошли по пути разработки собственных цифровых решений. Генеральный директор BuildDocs Евгений Бузлаев в своем выступлении рассказал обо всех плюсах и минусах собственной разработки и готового решения.

Так, по его мнению, готовое решение всегда будет конкурентоспособным, потому что разработчик априори пытается сделать его лучше, оно клиентоориентировано и у него высокая реакция на техподдержку.  При этом разработчик считает свои деньги и применяет только новые технологии, всегда немножко опережая рынок. Но есть и недостаток – отсутствие прямого доступа к бизнесу. Собственные аналитики разработчика по-своему видят развитие продукта. Но когда он попадает к клиенту, происходит адаптация – и в результате в среднем год уходит на то, чтобы продукт полностью удовлетворял клиентов, которые им пользуются. А риски готовых решений заключаются в том, что компания может не выжить на рынке, и не ясно, что тогда будет завтра. Именно из-за этого застройщики с большой опаской берут готовые решения.

Собственная разработка, несомненно, имеет свои плюсы – у нее прямой доступ к бизнесу, она всегда удовлетворяет потребности бизнеса в конкретном месте, она надежна – пока есть компания, которая строит, она и делает для себя свою разработку. Основной минус – отставание от технологического рынка. Иными словами, какое решение принял IT-департамент, так и будет – в этом случае компания – заложник своих же разработчиков. Кроме того, всегда присутствует основная мысль о том, что компания потратила огромные деньги на разработку, и если даже на рынке есть гораздо лучшие решения, компания в большинстве случаев не откажется от своего продукта. В результате из-за отсутствия конкуренции крайне медленно продвигается развитие маленьких продуктов. А чтобы вырваться на рынок должно сложиться много вещей. И именно из-за этого, по мнению Евгения Бузлаева, строительный рынок отстает в развитии.

Так что же выбрать? По мнению спикера, в битве собственной разработки и готового решения проиграют все. Несомненно, у разработчиков должны быть собственные разработки. Но они должны создавать не свои продукты, а цифровую эко-среду, в которую смогут внедрять продукты с рынка или развивать свои маленькие. И победа не за готовыми продуктами, будущее за микро-сервисами, которые решают те или иные задачи – их можно быстро модернизировать и добавлять. А при созданной эко-среде компания может взять абсолютно разные продукты,  не зависящие друг от друга. Кроме того, запуская микро-сервисы не нужно тратить огромные средства на внедрение, а скорость работы выше. Как подчеркнул Евгений Бузлаев, за ними будущее.

Своим путем

Как заметила Елена Звонарева, конечно же, нельзя объединять застройщиков и подрядчиков под одну гребенку и пытаться измерить средний градус по больнице. Да, крупные застройщики могут устанавливать свои правила игры. Но не нужно забывать, что в регионах и средние, и мелкие застройщики должны оставаться на рынке, и для них должны действовать механизмы, которыми можно максимально оперативно и эффективно пользоваться.

В своем выступлении руководитель проектов операционной эффективности Группы «Самолет» Александр Падиус рассказал о технологическом скачке, который совершила компания – она не хотела копировать то, что уже существует на рынке, при  этом нужно было создать систему гораздо более интеллектуальную, чем другие.

Для этого было проанализировано 1,5 тыс. IT-решений и составлен список проблем, а также предположительные пути их решения. Так, из 1,5 тыс. решений получилось «закрыть» всего 26 проблем, а 3 проблемы из шорт-листа компании не имели решения вообще. И именно эти 3 проблемы переложили на плечи искусственному интеллекту.

В результате были созданы 3 первые в своем роде системы, основанные на базе искусственного интеллекта: система аналитики хода строительно-монтажных работ, система выявления простоев и предсказания рисков и система фиксации нарушений охраны труда.

Особенность первой системы в том, что она умеет определять тип работ на монтажном горизонте. Для этого в компании научили нейросеть понимать, какой процесс происходит на площадке, и сигнализировать, если он отличается от запланированного. Система определяет каждый подъем крана и понимает, какой груз поднимается, и его вес. Таким образом удалось автоматизировать процесс онлайн-контроля факта выполненных работ с периодичностью 10 сек. При этом ошибки исключены, т. к. система перепроверяет сама себя.

Также система проводит анализ динамики работ, основанный на графике. Она в режиме реального времени анализирует, как идут работы, подсказывает, как нужно их скорректировать и какими ресурсами, и что может помешать. Всего система учитывает 126 параметров строительно-монтажных работ.

Система выявления простоев и предсказания рисков анализирует загрузки дорог, в том числе исторические, погодные условия, численность персонала и многие другие факторы. А одна камера фиксирует до 70 человек в режиме реального времени и понимает, полезно ли работает каждый сотрудник.

У системы фиксации нарушений охраны труда есть ключевая особенность от других таких систем – это идентификация нарушителя, которая всегда была основной проблемой для всех застройщиков. После идентификации автоматически формируется акт нарушения.

В результате работы система компании стала уникальной, не имеющей аналогов в мире.

Как заметил Александр Падиус, основная проблема застройщиков – это презентации своих технологий: да, они красивые, в них есть блок с эффектами. Но потом оказывается, что нет реальных примеров внедрения. В то же время, общий прирост производительности по всем реальным пилотным проектам Группы «Самолет» составил 38,4%. Общий экономический эффект – более 1 тыс. руб./ кв. м. И таких показателей нет ни у кого.

У разработанной системы уже есть 4 мировых предложения, кроме того, она включена в ТОП-100 издания WIRED по IT-технологиям, как лучшее мировое решение по итогам 2022 г.

Подводя итоги мероприятия, Елена Звонарева отметила, что тема применения искусственного интеллекта требует особой поддержки, при этом мировоззрение отрасли нужно менять: осторожно, аккуратно, но настойчиво. И, конечно, будут ошибки, потому что не с теми скоростями и людскими ресурсами отрасль пытается войти в цифровизацию. Нужно обучаться, чтобы разговаривать всем участникам на одном языке. И, несомненно, необходимо подготавливать мотивационные практики. Будет и конфетка, и кнут, подчеркнула она. Те, кто идет по заданному направлению, получат максимальную поддержку, а кто сопротивляется – «вылетит» с этой дороги. Так что отрасли остается только готовиться к неизбежно надвигающемуся будущему.

Галина Крупен

# 18.12.22 АНСБ. Индустриальное домостроение: вспомним опыт отцов или будем работать с роботами?

14 декабря 2022 г. состоялось заседание Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на тему «Индустриальное домостроение: техническое нормирование и правовое регулирование в условиях цифровой трансформации строительной отрасли».

Участники заседания старательно искали точку равновесия между индустриальным домостроением советских времен, то есть «панельками», которые еще отцы строили, и современными цифровыми технологиями и роботизированными производствами. Но, во всяком случае, консенсус в том, что никакая цифровизация и роботы не способны вывести стройку на новый уровень, если на ней будут работать низкоквалифицированные рабочие, немотивированные инженеры и равнодушные чиновники, был найден. А тем самым намечены стратегические шаги  в «светлое будущее»: переход на подготовку инженеров, а не бакалавров, строительство новых заводов модульного домостроения, революция в процессах управления каждой точкой каждой сторойплощадки и выработка комплекса типовых решений и проектов в чрезвычайных ситуациях.

Но обо всем по порядку.

Власть настроилась на модули

Открывая заседания, председатель Экспертного совета Владимир Ресин отметил, что строительная отрасль оказывает прямое влияние на экономический потенциал страны, обеспечивая безопасность и независимость государства. На днях был подписан Федеральный бюджет на 2023-2025 годы, а также утверждена Федеральная адресная инвестиционная программа до 2025 года. Вице-премьер Марат Хуснуллин потребовал от руководителей ведомств и регионов заключить до 31 декабря 2022 года все договоры по выделенным бюджетным лимитам  на год вперед, а до апреля 2023 года их проавансировать. При этом есть поручение губернаторам очень четко распоряжаться бюджетными средствами и держать под личным контролем все проблемные объекты.

Сегодня выстраивается новая система государственных капитальных вложений. Ее основные принципы – отказ от лишних документов, оптимизация, цифровизация и полная прозрачность всех процессов. Такие шаги однозначно дадут сначала технологический в виде ускорения строительства, а затем экономический эффект – сокращение сроков строительства объекта на 6 месяцев дает экономию 1,8% от его стоимости, а это десятки миллиардов рублей. Судя по всему, депутаты готовы принять те законы, которые будут необходимы для более быстрого развития строительной отрасли.

Представляя исполнительную власть, замминистра строительства России Сергей Музыченко сразу же обратился к теме индустриального домостроения – по его мнению, эффекты, которые оно дает, – это снижение затрат и сроков на возведение домов,  повышение качества и темпов строительства, прозрачность всех процессов и достигаемых результатов. Более того, очевидно, что задачу достижения строительства 120 млн кв.м. жилья к 2030 году можно решить только при масштабном индустриальном и модульном домостроении, особенно на фоне глобального дефицита строителей и проектировщиков. А так основные элементы и целые модули будут монтироваться в заводских условиях, на современных роботизированных линиях, где и качество, и темпы монтажа совершенно иные, чем на стройплощадке.

В этой ситуации задача Минстроя России – обеспечить индустриальное и модульное строительство современной законодательной и нормативно-технической базой, подвести под процессы ГОСТы и Своды правил, которые помогут массово применять модульные технологии в любом исполнении: дерево, металл или бетон.

Правда, при этом встает вопрос контроля и надзора за готовыми модулями – кто, как и где будет контролировать их качество? Под функции нынешнего стройконтроля промышленные производства явно не попадают. И нужна ли госэкспертиза модульным проектам или за основу можно будет взять ГОСТ на типовой модуль и тем ограничиться? И опять же – хотя этот вопрос и не прозвучал – модуль как промышленная продукция будет нуждаться в сертификации – кто и как будет ее делать? Очевидно, что  все эти вопросы нужно решить в ближайшее время, четко пописав в ГОСТах и СП все процедуры, требования и подтверждение качества модульной продукции. Хотя, конечно, такое домостроение в разы сокращает сроки строительства и трудозатраты на возведение жилья и социальных объектов.

И последнее, о чем говорил Сергей Музыченко, - это о строительстве собственно самих заводов по производству модулей: их сейчас по стране можно пересчитать буквально по пальцам. Минстрой сейчас работает над программой финансирования строительства заводов, производящих модульные конструкции из различных материалов, а также прикидывает карту размещения таких производств по всей территории России, исходя из планов регионов по строительству жилья. Кстати говоря, ВЭБ подтвердил желание предоставить 600 млрд рублей льготных кредитов именно под такое строительство, однако ждет хорошо проработанные предложения от бизнеса, подкрепленные экспертизой Минстроя России. Так что через 4-5 лет модульное индустриальное домостроение может стать превалирующим на рынке жилья.

С цифрой  - на кувалду

Нужно сказать, что некоторые крупные застройщики уже пошли по индустриальному пути и за собственные средства построили заводы модульных конструкций. По словам генерального директора ООО ПФК «Крост» Алексея Добашина, 85% работ при строительстве может быть произведено на конвейерной линии - это инженерные блоки, модульные конструкции и другие современные элементы зданий. При индустриальном домостроении людей на стройплощадке меньше, качество лучше, зарплаты выше. Причем не стоит пугаться того, что облик городов опять станет монотонно-одинаковым, с панелями, облицованными советской плиткой «кабанчик»: новые  технологии позволяют создавать очень современные, разнообразные и комфортные здания. Правда, буквально следом Алексей Добашин призвал обратиться к опыту прошлых лет, поскольку большинство изобретений лежит еще в советском прошлом, а также просто немедленно приступить к написанию истории строительства как в царской России, так и во времена СССР. Возможно, в процессе исторических изысканий будут найдены целые пласты нереализованной строительной мысли, и наши новостройки заиграют новыми красками и формами.

От сладких воспоминаний о временах СССР к будням грядущей цифровизации присутствующих весьма жестко вернул исполнительный директор Capital Group Михаил Хвесько. Он напомнил, что сегодня почти 30% девелоперских проектов в Москве вводится со срывом срока больше, чем 4 месяца. Проблема – в нестабильном генподрядчике, потере культуры выполнения работ, некачественном  планировании и неэффективности работы подрядчиков. Но самая большая проблема – это кадры, причем на всех уровнях, и налаживание их взаимодействия. На этом фоне цифровизация, конечно, поможет в выстраивании управленческих процессов, айтишники много чего наработали за это время, однако необходимо  понять, как использовать этот потенциал для получения быстрого и значимого эффекта в стройке. При этом наблюдается явный и пока непреодолимый разрыв между офисным BIM-менеджером с компьютером и рядовым строителем в сапогах и с кувалдой  - «сигнал от BIM-менеджера до работяги доходит очень тускло». А ведь в идеале предполагается, что строитель будет вносить со смартфона в цифровую модель свою выработку, прочие показатели своей деятельности. Пока до этого очень далеко, особенно с учетом, что на российских стройках работают иностранные рабочие, подчас почти не владеющие русским языком.

Так можно ли наладить качественный  двухсторонний обмен данным между офисом и стройкой и отцифровать рабочего с кувалдой? Оказывается,  есть много способов, как собирать цифровые данные на стройплощадке, с помощью которых можно получать целый набор первичных данных о загрузке рабочих – это и контрольные метки, и специальные браслеты, и камеры, и другие способы индивидуального контроля. А затем с наложением этих данных на графики работ и сроки строительства можно получать комплексные данные для планирования строительных процессов.

Также можно просчитать эффективность задействования трудовых ресурсов – а это уже конкурентное преимущество компании на торгах и конкурсах. За год можно собирать данные по 15 млн смен рабочих в Москве, по стране – это 400 млн смен, и это статистика, с которой уже можно работать и которую можно анализировать, использовать для качественного обновления нормативной базы, разработки сметных норм, расценок и т.д.

Однако коллега Михаила Хвесько - генеральный директор ГК «МонАрх» Сергей Амбарцумян призвал перестать «молиться на цифровизацию» - в 50-60-х годах прошлого века большие многоэтажные дома строили без всякой «цифры» за 2-3 года (правда, ускорителями в данном случае выступали сотрудники НКВД), не грех этот опыт и вспомнить сегодня.

При всем этом компания «МонАрх» активно включилась в модульное домостроение и даже построила современный экспериментальный роботизированный завод по производству крупногабаритных модулей 15Х6 метров (а робот – это разве не цифра?). В итоге многоэтажный дом из подобных модулей можно собрать за несколько месяцев – главная забота, как провезти эти модули по улицам Москвы? Сейчас это можно сделать только в ночное время, поскольку модуль на платформе перекрывает чуть ли не три полосы. Зато на стройплощадке все это собирается очень споро.

Прелесть модульного производства еще и в  том, что его можно возить, в отличие от панели, на расстояние до 1000 км, и все равно экономика строительства будет очень хорошей – доставка обойдется в 6-10 тыс.руб/кв.м.  Проектирование таких домов после получения результатов изысканий занимает 1-2 месяца, затем он привязывается к местности, и начинается строительство.

А вот где постоянно бывают проблемы – так это с подключением домов к инженерным сетям, поскольку компании-монополисты «гребут деньги со строителей за электроэнергию, тепло и так далее, на их условиях, с авансом и банковской гарантией». Хотя строители обеспечивают этим компаниям растущий рынок потребителей. Этот вопрос нужно решать, хотя и говорится о нем годами.

«Цифровизация нужна, но если с цифрой работать некому, специалистов нет – никакая цифра не поможет», - к такому завершению обсуждения в итоге пришли застройщики.

О чем еще говорили профессионалы?

О том, что сметы в их нынешнем виде нужно отменять вообще – это советские расценки, умноженные на коэффициент перехода к капитализму, и они в принципе не отражают реальной цены строительства.

О том, что ГЧП не идет потому, что лучше не иметь дел с государством, это ничем хорошим не кончится: мы живем в такой стране, где 1% государства весит больше, чем 99% бизнеса.

О том, что нужно формировать современную нормативно-техническую базу для строительства особо сложных и опасных объектов - а пока перерасход арматуры на одном атомном  ректоре составляет 500 тонн.

О том, что даже при ликвидации чрезвычайных ситуаций федеральные ведомства крайне неповоротливы  и не могут между собой договориться об общих правилах и взаимодействии. В итоге строители по несколько месяцев не могут выйти на стройплощадки и вынуждены начинать строить за свои деньги, не зная, компенсируют ли им эти затраты.

И о том, что для реального перехода на «цифру» нужно менять не только компьютеры, но и менталитет всей отрасли.

Лариса Поршнева

# 19.12.22 За-Строй. Дом с номерами

Будет ли в России создан рынок арендного жилья с недорогими квартирами под контролем девелоперов?

Российское государство задумалось о том, чтобы сформировать в стране массовый рынок арендного жилья с недорогими квартирами. По словам первого заместителя председателя комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Владимира Кошелева, законопроект об этом сейчас готовится, и парламентарии намерены внести его в Госдуму уже в начале следующего года.

В качестве одного из мотивов для этой работы депутат назвал стремление вывести из тени значительный сегмент жилья, который частные лица сейчас сдают без уплаты предусмотренных налогов. В этом есть смысл – потому что при наличии значительного предложения «белого» арендного жилья с официальным заключением долгосрочного договора аренды потенциальные арендаторы жилья в частном секторе будут требовать для себя такого же уровня услугу, которая способна защитить их права и сделать арендную плату прогнозируемой на долгое время.

Кроме того, большой массив арендного жилья от государственного конгломерата «Дом.РФ» или же частных застройщиков станет маркет-мейкером, который будет диктовать уровень цен для всего рынка съёмного жилья в регионе. И его значительное предложение вполне сможет снизить величину ренты к радости арендаторов.

Выгодно ли государству, чтобы в стране был значительный легальный и прозрачный рынок жилья? Да, конечно. Прежде всего потому, что это востребовано населением.

Возможность легко снять квартиру в любом районе страны делает население более мобильным, что позволяет экономике эффективно работать. Съёмное жильё нужно молодым людям, когда они покидают родительское гнездо, и осматриваются во взрослой жизни, строя планы на будущее. Существует масса и других житейских ситуаций, когда возможность быстрой аренды жилья облегчает решение необходимых задач.

Но откуда же в нынешних условиях могут появиться те самые доходные дома, которых так много было в дореволюционной России? Они могут быть лишь вновь построены – с изначальной целью сделать многоквартирный дом для сдачи.

Почему сейчас в стране нет таких доходных домов в большом количестве? Потому что для застройщика более выгодной бизнес-моделью является короткий цикл: построить дом, быстро продать в нём квартиры и получить прибыль. В случае с арендными домами возвращать вложенные инвестиции придется свыше 15-ти лет.

И если государство стремится к тому, чтобы арендные МКД появились в стране в товарных количествах, девелоперов нужно серьёзно заинтересовать в постройке таких домов.

Интересный опыт подобного рода реализовали власти в Израиле. Государство выделяет девелоперам участки под застройку с большой скидкой – по цене на 30-40% ниже рыночной. И с одновременным условием – от четверти до половины квартир в построенном доме будут сдаваться в аренду по контролируемой государством цене на протяжении 20-ти лет. В течение этого времени застройщик будет обслуживать дом, а по окончании срока аренды имеет право продать квартиры по рыночной цене. Так государство не только расширяет рынок арендного жилья, но и контролирует уровень арендной платы.

Неявным преимуществом такого подхода является очень ответственное отношение застройщика к качеству жилья и внутренней отделке помещений. Ведь он понимает, что обсуживать эту недвижимость ему придётся очень долгое время. Поэтому проще сразу сделать качественно, чтобы затем не иметь проблем с устранением дефектов строительства. Также важно привлечь потенциальных жильцов хорошим ремонтом – если он будет плохим, легко переехать в аналогичные дома по соседству, оставив нерадивого застройщика без арендной платы.

Быть может, в нынешней ситуации от российского государства и не потребуется серьёзных преференций, чтобы побудить девелоперов к возведению доходных домов. По некоторым данным, на декабрь этого года застройщики не смогли продать 66 миллионов квадратных метров квартир в новостройках по всей стране. Это 66% от общего объёма жилья в стадии строительства.

Одним из возможных решений в такой ситуации может стать превращение непроданных квартир в арендные. Конечно, в постройку этих квартир вложены «короткие» деньги, на возвращение которых с прибылью строители рассчитывали через два-три года. Однако ситуация изменилась, и лучше иметь дом с жильцами, которые создают положительный денежный поток, нежели оплачивать из своего кармана содержание пустующего многоквартирного дома.

# 20.12.22 За-Строй. Сокращения есть, но больше на словах

По запросам застройщиков российский Кабмин пытается уменьшить срок оформления документации, необходимой для начала строительства. На местах дело идёт совсем туго…

После обещания федеральных властей сократить количество документов, которые требуются для запуска строек, региональные чиновники изобретают способы, как «сделать это, не делая этого». В столице, например, от девелоперов пока «откупились» только небольшими послаблениями, которые никак не упрощают жизнь игрокам строительного рынка.

Когда в марте нынешнего года Правительство России раздавало подарки в виде господдержки и послаблений практически всем отраслям российской экономики, широким жестом была упразднена треть исходно-разрешительной и проектной документации для строительства. Из 989-ти требований сразу 238 было отменено, дабы упростить процедуру согласования новых проектов и не дать строительной сфере сбавить обороты.

Уполномоченным органам в регионах и муниципалитетах дали 5 месяцев для пересмотра устоявшихся бюрократических процедур и адаптации к новому списку требований, однако к установленному сроку 1 сентября это так и не было сделано. Большинство представителей местных властей и муниципалитетов проигнорировали установление новых порядков и продолжили работать «по старинке», требуя от застройщиков выполнения обязательств, которые были к тому моменту упразднены на федеральном уровне.

Недовольные девелоперы принялись строчить письма, столичные – сразу в департамент градостроительной политики Москвы на имя его главы Сергея Лёвкина. В ответ на свою просьбу сократить-таки инвестиционно-строительный цикл на муниципальном уровне, застройщики получили лишь скромную «подачку» в виде уменьшения сроков согласования тех документов, оформление которых занимает и так немного времени.

Так, в ближайшее время московские чиновники сократят срок оформления свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта и предоставят девелоперам возможность вносить изменения в прилагающиеся к нему заявления и документы. Вдобавок, при проведении земляных работ и установке временных ограждений и объектов застройщики смогут перейти на уведомительный порядок. Наконец, согласование проведения работ у метрополитена будет регламентировано, а сама процедура сокращена по срокам.

Представителям стройиндустрии осталось только диву даваться – как это у наших чиновников получается производить какие-то изменения, не производя никакие изменения! Вроде, и задание «сверху» выполнили, так что отчитаться перед начальством можно, но и работы никакой серьёзной проделывать не пришлось. Тут, конечно, смекалке «слуг нашего народа» можно только восхититься – это же надо было ещё ухитриться и найти такие требования к строителям, упразднение которых, с одной стороны, создаст видимость бурной деятельности, с другой – сильно не потревожит устоявшееся бюрократическое болото.

В результате, московские застройщики в большинстве своём остались не удовлетворены. Многие отмечают, что хоть все нововведения и касаются очень распространённых градостроительных процедур, на самом деле они носят больше «косметический характер», так как в общем инвестиционно-строительном цикле процессы, сроки которых намерены сократить чиновники, не занимают много времени.

Другие специалисты подчеркивают, что процедуры, которых коснутся грядущие послабления, и так всегда проводятся параллельно, а результат получения документации не влияет на работу по остальным направлениям. Иными словами, ни о каком сокращении сроков инвестиционно-строительного цикла на обещанные 30% только за счёт этих нововведений речи не идёт.

Пока участников рынка заставили проглотить плацебо, но они продолжают ждать более существенных изменений, которые ощутимо повлияют на сроки согласования документов. Среди прочего, застройщики предлагают властям обратить внимание на такие процедуры, как сокращение или ликвидация санитарно-защитных зон, отказ от публичных слушаний или хотя бы сокращение их сроков.

В то время как некоторые эксперты верят, что в среднесрочной перспективе сроки строительства можно уменьшить не менее, чем на 40% путём исключения избыточных, морально и нормативно устаревших требований. Другие, консервативно настроенные специалисты, считают, что такое радикальное мышление недопустимо. Не так давно застройщики не только собирали, но и заполняли документы вручную, внося все корректировки самостоятельно, без использования компьютеров, а затем относили многотомную документацию на согласование. И жили как-то, и строили…

# 21.12.22 За-Строй. Услышит ли ЦБ инициативы НОСТРОЙ?

Национальное объединение строителей пытается убедить Банк России и его главу в необходимости сохранения программы льготной ипотеки от застройщика

На этой неделе состоялось заседание комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России. Любопытным оказалось выступление вице-президента Национального объединения строителей, руководителя Экспертной рабочей группы по проблематике проектного финансирования Антона Мороза.

Антон Михайлович остановился на вопросах стимулирования покупательского спроса при проектном финансировании и иных способах инвестирования в строительство жилья. Он отметил, что застройщики, несмотря на возвращение ключевой ставки Банка России практически на докризисный уровень, всё равно испытывают трудности с привлечением проектного финансирования по льготным (базовым) ставкам вследствие низкой наполненности счетов эскроу из-за падения спроса на жильё. Во втором квартале 2022 года зарегистрировано всего 97 тысяч договоров долевого участия в строительстве, что составляет 52% к первому кварталу текущего года и 48% ко второму кварталу 2021 года. Как отметил господин Мороз:

Бо́льшая часть компаний, которые планировали начать новые проекты, из-за невозможности объективно спрогнозировать краткосрочные и долгосрочные риски сейчас воздерживаются начинать строительство. А вот проекты, реализация которых стартовала в начале этого года, продолжают строиться в штатном режиме. Они финансируются за счёт заёмных средств.

При этом вице-президент НОСТРОЙ уточнил, что с использованием механизма счетов эскроу, который гарантирует сохранность средств граждан, возводится более 80% жилья в России.

Спикер также подчеркнул, что при использовании этого механизма, несмотря на его ключевое преимущество, в нынешней ситуации существенно возрастает себестоимость не только строительства, но и большей части производственных цепочек. Застройщики сейчас работают над тем, чтобы снизить издержки на строительство. Денег, выданных первоначально в рамках кредитных договоров, не хватает, чтобы завершить проекты. Доля, которую застройщики закладывают в моделях будущих объектов на обслуживание кредита, значительно выше – в 2021 году она составляла примерно 3% от общей стоимости объекта, а в этом, по аналитическим расчётам экспертов, – 10%.

Антон Мороз ещё отметил, что, согласно статистике последних двух лет, число сделок на первичном рынке с мерами господдержки, в том числе с использованием льготной ипотеки, на пике доходило до 70%. Чтобы не сокращать объёмы строительства, повысить или, по крайней мере, сохранить доступность приобретения жилья с применением ипотеки, считает Антон Михайлович, в обязательном порядке в краткосрочном периоде необходимы меры стимулирования покупательского спроса. Он напомнил:

Программа льготной ипотеки будет действовать до 1 июля 2024 года. Ставка, которая распространяется на все регионы страны, повышена с 7-ми процентов до 8-ми процентов. Пока неизвестно, изменится ли максимальный размер кредита. На сегодня он составляет 12 миллионов рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и 6 миллионов рублей в других регионах.

Главными же альтернативами льготной ипотеке, считают в НОСТРОЙ, являются расширенная программа семейной ипотеки, совместное субсидирование ставок от банков и застройщиков или покупка жилья на вторичном рынке:

Эксперты сходятся во мнении, что расширенная семейная ипотека, которую теперь могут получить даже семьи с одним ребёнком – отличная «замена» льготной ипотеке. Но в полной мере заменить по масштабам льготную ипотеку с прежними условиями она не может, так как носит всё-таки адресный характер. НОСТРОЙ направил в Банк России позицию о необходимости сохранения программы льготной ипотеки от застройщика.

Предложение Нацобъединения в адрес председателя Центрального Банка РФ Эльвиры Набиуллиной (которая, как известно, пока категорически против такого вида ипотеки от застройщиков) обусловлено тем, что в сложившейся макроэкономической ситуации из-за снижения платёжеспособности населения субсидируемая ставка остаётся одним из основных механизмов, позволяющих установить доступный ежемесячный платёж покупателю, для которого приобретение жилья по такой программе – единственная возможность улучшения своих жилищных условий. А в соответствии с анализом ипотечного кредитования доля сделок с использованием субсидируемой ставки носит ограниченный характер – 25% от общих объёмов продаж.

Инициативу НОСТРОЙ поддержал руководитель комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России Рифат Гарипов, отметив, что аналогичное письмо от комиссии следует направить в адрес Министерства строительства и ЖКХ РФ.

Антон Мороз затронул и вопрос, посвящённый так называемой траншевой ипотеки, которая предусматривает разделение кредита на две части: до ввода и после сдачи дома в эксплуатацию. Такой вид ипотечного кредитования сегодня предлагают ряд девелоперов. Вице-президент НОСТРОЙ заявил, что в некоторых случаях платежи на первом этапе могут быть экстремально низкими – вплоть до одного рубля в месяц. Такая ипотека несёт в себе риски как для покупателей жилья, так и для застройщиков, предупредил Антон Михайлович. Среди них – повышение ставок по проектному финансированию, рост цен на новостройки и увеличение разрыва со стоимостью вторичного жилья:

Сегодня есть хорошая альтернатива традиционной ипотеке – покупка квартиры в лизинг. Формально это способ аренды, в который изначально заложена возможность выкупа жилья.

Суть механизма заключается в том, что владелец жилого помещения и арендатор заключают договор аренды, в котором прописывают возможность выкупа жилья. По договору арендатор вносит арендные платежи и выкупную стоимость частями. Минимальный размер первоначального взноса составляет у разных компаний от 10% до 40% стоимости жилья. При этом срок договора не должен превышать десяти лет.

После того как арендатор выплачивает всю сумму за квартиру, заключается договор купли-продажи, и квартира становится собственностью арендатора. Если, пока ещё действует аренда, одна из сторон передумала и сделку купли-продажи решила отменить, владелец возвращает арендатору все выплаченные за квартиру деньги за вычетом арендной платы на срок аренды. Как уточнил господин Мороз:

Такой механизм можно считать разновидностью покупки жилья в рассрочку, однако предусмотрена дополнительная нагрузка – арендная плата. Ближайшая аналогия – проценты в ипотеке. Но есть важный нюанс: жильё остаётся в собственности лизинговой компании до последнего платежа, тогда как при покупке жилья в ипотеку оно становится собственностью покупателя с момента заключения договора купли-продажи. Поэтому в случае банкротства лизинговая компания имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и выселить жильцов из квартиры.

В заключение своего выступления Антон Мороз отметил, что меры поддержки, принимаемые в текущей экономической ситуации Правительством РФ, уже дают возможность эффективно работать в современных реалиях.

Председатель комитета НОСТРОЙ по жилищному строительству Дмитрий Шаповал в дополнение выступления вице-президента Нацобъединения заявил, что отсутствие льготной ипотеки на рынке вторичного жилья «замедляет» и первичный рынок, в связи с чем необходимо предусмотреть меры по поддержке покупателей на вторичном рынке жилья.

# 20.12.22 ЗаНоСтрой. Суды в порядке субсидиарной ответственности решили взыскать из КФ ОДО саморегулируемой организации, словно забыв о законных способах взыскания с подрядчика

ЗаНоСтрой.РФ с помощью своего эксперта уже рассказывал о том, как Казённое учреждение Республики Карелия «Управление капитального строительства Республики Карелия», не добившись взыскания с подрядчика, подало иск к его СРО, а именно к Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» (Ассоциация «Объединение генподрядчиков в строительстве», СРО-С-020-22072009). Наш другой столичный эксперт решил тоже высказать своё мнение об этом деле.

Управление капитального строительства Республики Карелия (далее – УКС) заключило государственный контракт № 13аэф-19 от 8 июля 2019 года с ООО «ЦСР» на выполнение работ по строительству объекта «Строительство сельского дома культуры в деревне Мегрега Олонецкого национального муниципального района».

В связи с неисполнением ООО «ЦСР» в установленные сроки обязательств по контракту, УКС приняло решение о расторжении контракта в одностороннем порядке. В адрес ООО «ЦСР» было направлено уведомление о расторжении контракта в одностороннем порядке, о необходимости возврата неотработанного аванса, а также уплаты штрафа.

Решением Арбитражного суда Республики Карелия по делу № А26-3736/2020 от 15 июня 2021 года с ООО «ЦСР» в пользу карельского УКС взыскано 1.374.745 рублей 5 копеек, в том числе 654.640 рублей 50 копеек штрафа, 720.104 рубля 55 копеек – процентов за пользование чужими денежными средствами, а также 26.747 рублей расходов по государственной пошлине. Исполнительный лист выдан 22 июля 2022 года.

УКС, действуя в силу статьи 399 Гражданского кодекса РФ, направляет требование в СРО об оплате по решению, вынесенному по делу № А26-3736/2020. Письмом от 2 июня 2022 года № АП-620 столичная Ассоциация «Объединение генподрядчиков в строительстве» сообщила о несогласии с требованием и об отказе в перечислении выплаты на сумму 1.401.492 рубля 5 копеек.

Несмотря на это, 20 июля 2022 года УКС подаёт ещё один иск к Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» (дело № А40-155193/2022), в котором просит взыскать более 1,4 миллиона рублей в порядке субсидиарной ответственности по статье 60.1 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, Управление капитального строительства Республики Карелия подавало иск к СРО, не использовав ни одного законного способа принудительного взыскания с ООО «ЦСР», то есть действовало не добросовестно.

Однако и Арбитражный суд города Москвы посчитал правомерным требования УКС к СРО и удовлетворил иск в полном объёме. Доводы юристов саморегулируемой организации о непринятии истцом мер к получению удовлетворения за счёт основного должника отклонены судом по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 399 ГК РФ, до предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несёт ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику. Если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

Учитывая указанные положения, при привлечении лица к субсидиарной ответственности, судам следует учитывать не только возможность исполнения требования основным должником, но и разумный срок их исполнения. Указанная позиция изложена в определении Верховного Суда РФ от 9 сентября 2021 года по делу № А59-3273/2020.

Согласно части 2 статьи 399 Гражданского кодекса РФ, кредитор не вправе требовать удовлетворения своего требования к основному должнику от лица, несущего субсидиарную ответственность, если это требование может быть удовлетворено путём зачёта встречного требования к основному должнику либо бесспорного взыскания средств с основного должника.

Следует отметить, что наступление субсидиарной ответственности не связано с реализацией кредитором возможных способов получения удовлетворения за счёт основного должника, такая ответственность возникает в данном случае в силу закона.

Учитывая, что субсидиарная ответственность, является дополнительной, установленный судебным актом в отношении основного должника размер ответственности, является таковым и для субсидиарного должника, и может быть уменьшен для субсидиарного должника в случае превышения такого размера объёму ответственности субсидиарного должника, ограниченному в данном случае 1/4 доли компенсационного фонда. В рассматриваемой ситуации такого превышения не установлено, в которой говорится, что до предъявления требований к лицу, которое, в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несёт ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику.

Вот так получается, что по любому решению в пользу заказчика по контрактам, заключённым по Федеральным законам № 44-ФЗ и № 223-ФЗ, а также по постановлению Правительства № 615, можно, не беря исполнительный лист и не предъявляя его к исполнению, требовать от СРО и получать в порядке субсидиарной ответственности возмещение из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Что самое интересное, апелляционная инстанция данную позицию также поддержала!

Второе, что удивило в таком решении – это взыскание со СРО процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 720.104 рубля 55 копеек и как это соотносится с реальным ущербом, учитывая то, что взыскивается неустойка (штраф) за неисполнение обязательств. Не двойное ли тут взыскание за одно и тоже правонарушение?

Однако апелляционная инстанция говорит следующее: *«Согласно части 4 статьи 395 Гражданского кодекса РФ, в случае, когда соглашением сторон предусмотрена неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, предусмотренные настоящей статьёй проценты не подлежат взысканию, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, положения части 4 статьи 395 Гражданского кодекса РФ в данном случае не применимы, в связи с чем, довод Ассоциации о применении двух мер ответственности не состоятелен».*

Это что, в контракте нужно прописывать, что если применяется неустойка (штраф), то проценты за пользование чужими денежными средствами не взыскиваются?

СРО просила применить суд нормы статьи 333 ГК РФ и снизить размер неустойки. Однако Арбитражный суд отказался этого сделать, сославшись на пункты 3 и 4 статьи 1 ГК РФ, а именно – кроме того, при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования.

При таких решениях возникают несколько вопросов:  
1. Верно ли суды понимают сущность компенсационных фондов СРО, их дополнительную и ограниченную ответственность?  
2. Стоит ли СРО ходить в суды при таких решениях?  
3. Может компенсационные фонды передать для управления им органам власти? Чтобы именно они возмещали из них все возможные выплаты?

# 20.12.22 ИА Строительство. В Новом году – с новыми ценами на стройку?

Проходят годы, а проблема ценообразования в строительстве не теряет свою актуальность

С 1 января 2023 года строительная отрасль должна перейти  на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве, подкрепленный новой сметно-нормативной базой. Внедрение этого  метода поможет сделать расценки в строительстве более достоверными и соответствующими рыночным реалиям. Вот только насколько реален этот переход в указанные строки? Судя по тому, как складывается ситуация, это событие вряд ли случится.

Шесть регионов

Из 89 регионов России к переходу на использование ресурсно-индексного  метода ценообразования готовы 6 субъектов Федерации. Об этом сообщает Президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Между тем, эта трансформация весьма важна, так как позволяет удорожить  строительство капитальных объектов на 10-15%, что поднимет рентабельность работы застройщиков.

Важен этот переход и с точки зрения более отдаленной перспективы. Он позволит увеличить привлекательность строительной отрасли. Согласно имеющимся планам, до 2035 года численность занятых в ней должно возрасти с 6 млн человек до 8 млн работников.

Планы планами, а что в реальности? По словам министра Строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина , строительная отрасль в 2022 году одна из самых успешных, ее прирост по сравнению с прошлым годом составляет 5,8%. Хотя, по словам руководителя ведомства, многие  эксперты предрекали ей гораздо худшие результаты.

Но останавливаться на достигнутом нельзя.  Стоит задача по переходу в 2023 году на ресурсно-индексный  метод. Причем, это следует делать быстрей, чем происходит сейчас, считает министр. К этому следует присоединить анализ всего, что потребляет строительство, уже сейчас понятно, что по причине отсутствия импортного оборудования некоторые объекты не будут введены в запланированные сроки.

Делается много, а конца не видно

Беспокойство министра складывающейся ситуации понятно. Недавний бурный рост цен на строительные материалы поставил многие строительные компании в критическое положение. Стало окончательно понятно: пока не наведем порядок в ценообразование по широкому спектру этих вопросов, отрасль будет регулярно лихорадить.

Проблему следует решать комплексно. Такие попытки делаются. Павел Малахов, заместитель председателя Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системы НОСТРОЙ отмечает,  что в 2022 году благодаря постановлению Правительства РФ 1315 удалось увеличить стоимость заключенных контрактов. Первоначально  они были заключены на стоимость в 900 млрд рублей, в связи с ростом издержек строительных компаний эта сумма возросла на 180 млрд рублей, в среднем увеличение  составило  20%. Это позволило многим из них сохранить свой строительный бизнес, несмотря на то, что в целом совокупный рост стоимости стройматериалов составил почти 1 трлн рублей.

В 30 регионах произошел перерасчет размера договора на капитальный ремонт МКД по новой методике. Это важно тем, что в этой сфере преимущественно действуют малый и средний  строительный бизнес. Без этих мер многие фирмы могли бы не выжить. Правда, как отмечает Павел Малахов, нельзя сказать, что этот механизм действует безотказно, нередки случаи, когда заказчики отказывают подрядчикам в пересмотре первоначальной цены контракта.

Сегодня 81 регион перешел на расчеты по индексам по статьям затрат. Это означает, что отдельно считается зарплата, стройматериалы и машины и механизмы. Мониторинг этих расходов позволяет минимизировать риски в связи с возможным ростом цен будущих периодов. Так, где будут учитывать эти факторы, первоначальная цена контрактов окажется более корректной.

Очень важный вопрос – заработная платы рабочего I разряда. С 2021 по 2022 годы она возросла на 15%. Большую работу в этом направлении провели регионы, было реализовано несколько пилотных проектов. И сегодня уже можно говорить о результатах в 11 субъектах Федерации. В некоторых из них зарплата выросла существенно выше, чем в среднем по стране.

В 2022 году проводилась работу по пересмотру сметных норм. Были скорректировано 46 сметных норм по 8 видам работ.

Еще одно направление – изменение норматива стоимости 1 кв. м. жилья для социального строительства. Средний рост составил 20%.  Об эффективности этой меры говорит такой факт:  в 4,3 сократился разрыв между рыночной стоимостью  жилья и утверждаемого Минстроем. В крупных административных центрах эти две величины почти сравнялись, утверждает Павел Малахов.

6 регионов готовы к переходу на  ресурсно-индексный   метод ценообразования,  в них уровень наполняемости ФГИС ЦС превышает 90%, при среднем по стране - 5-7%. Но даже такие показатели в целом не мешают к переходу на него, считает Павел Малахов.

Для перехода на ресурсно-индексный метод очень важно популяризировать профессию сметчика. Этому, в частности, способствует Всероссийский конкурс: «Специалист  по ценообразованию в строительстве».

В 2023 году предполагается осуществить целую серию мероприятий по стабилизации ценообразованию в стране. Одно из самых важных станет реализация концепции «Открытая книга». Скорее всего, постановление 1315 не будет продолжено. Это требует  понимания того, как будет задействована правовая система  при новом ценовом всплеске. Поэтому, по словам Павла Малахова,  уже  сейчас прорабатывается вопрос, как можно будет использовать юридический механизм при таком развитии ситуации. Уже отобран регион для проведения пилотного проекта.  Его реализация даст надежду на то, что будет найден способ оперативного реагирования на рост стоимости строительных ресурсов.

Но это надежды на будущее, пока же следует отметить, что коренного перелома в вопросах ценообразования не произошло. Оно по-прежнему остается ахиллесовой пятой строительного комплекса и негативно влияет на его деятельность. Нельзя сказать, что никакой работой не ведется, но процесс явно затягивается. И пока не ясно, когда он подойдет к своему завершению.

Марк Горский

# 21.12.22 АНСБ. Цифровая трансформация строительства: есть большие проблемы, но есть и перспектива

В Москве прошел «MOS ТИМ-форум: технологии, бизнес, государство». Он был посвящен внедрению цифровых решений в строительной отрасли. Диалог состоялся интересный, но подчас спикеры выражали довольно противоречивые мнения о том, как проходит этот процесс, и в каком направлении следует держать путь.

Главная задача определена

С ключевым докладом на форуме выступил на форуме заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Константин Михайлик. По его словам, главная задача, стоящая перед строительной отраслью, – оптимизация на основе цифровой трансформации.

Для этого разрабатывается дорожная карта на 2023-2024 годы. За данный период предстоит оформить трехуровневую цифровую систему. Вверху этой пирамиды должна располагаться Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) – систематизированный свод документированных данных о развитии территорий, их застройке, о земельных участках и иных сведений. Это должно обеспечить получение информации для принятия решений. Следующий уровень – ИСУП (информационная система управления проектами), работающая в связке с Единым государственным реестром заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и с информационной системой регионального или государственного стройнадзора.

Конечная задача – формирование общефедеральной цифровой экосистемы, охватывающей все этапы строительного цикла: от планирования до эксплуатации построенных объектов капстроительства. По сути дела, речь идет о появлении цифрового двойника страны.

Константин Михайлик не скрывает, что поставленная задача очень амбициозная, но и очень сложная, требующая приложения больших усилий. И предстоит проделать большую работу. Но это именно та федеральная повестка, которую предстоит реализовать.

Москва прокладывает цифровую дорогу

Во главе цифровой трансформации строительной отрасли, как и положено, идет Москва. Руководитель Департамента строительства г. Москвы Рафик Загрутдинов рассказал, что в возглавляемом им ведомстве создана единая информационная система «Мосгорзаказ», которая используется для обмена информацией между заказчиками.

Цифровая трансформация отрасли набирает ход. Сегодня в столице с использованием информационного моделирования строятся 67 объектов. Это дает существенный эффект. Сроки строительства сокращаются при существенной экономии бюджетных средств. Дальнейший шаг в этом направлении – создание информационной платформы: полный цикл цифровизации строительного процесса от планирования объекта до передачи его в эксплуатацию.

Но цифровизация не происходит сама по себе, это процесс, требующий постоянных усилий. Решать такие непростые задачи призван созданный при Департаменте строительства г. Москвы Центр компетенций. Его руководитель Павел Часовских уверен, что работа в среде общих данных позволяет всем задействованным в реализации проекта эффективно управлять информацией.

Отечественное ПО: отделить зерна от плевел

Однако от излишнего оптимизма в этом вопросе стоит воздержаться. Так, по мнению руководителя ИЦК при Минстрое РФ, генерального директора Amethyst Group Марата Хафизова, все обстоит не столь благополучно. После начала СВО из России ушли зарубежные IT-компании со своим ПО. Мы остались с местными программными продуктами, которые ни по количеству, ни по качеству не отвечают задачам, стоящим перед строительной отраслью. Ситуация усугубляется тем, что некомпетентность заказчиков у нас зачастую ведет к появлению некачественных цифровых решений.

Ситуацию надо резко менять, уверен Марат Хафизов. С этой целью при Минстрое образован ИЦК, отвечающий за цифровизацию промышленного, гражданского и линейного строительства. Роль этого органа особо важна с учетом того, что именно заказчики формируют требования к ПО.

Проблема, на первый взгляд, простая: все ПО должно помогать строить, должно быть связано между собой, перетекать из одной ИС в другую. Но чтобы решить эту задачу, предстоит большая и напряженная работа.

Все строительные компании должны быть вовлечены в процесс цифровизации. Задача заключается в том, каким образом, задается вопросом Марат Хафизов. Если надеяться только на власть, то эта задача не будет выполнена, так как власть сама до конца не понимает, что следует делать. Строители должны взять этот процесс под свой контроль, основные цели и решения должен сформулировать сам рынок.

Конечно, правильное видение перспектив рождается в диалоге между властью и бизнесом, однако последний у нас в стране находится не на должном уровне. Особенно это касается регионов. И пока ситуация не изменится, в деле цифровой трансформации стройкомплекса вряд ли мы продвинемся далеко.

Опора на собственные силы

Тезис о том, что отечественное ПО еще долго не будет способно заменить покинувшие нас зарубежные продукты, на том же «MOS ТИМ-форуме» вызвало возражения у ряда выступавших. Так, исполнительный директор ГК «СиСофт» Михаил Бочаров высказал мнение, что для перехода российского бизнеса на отечественную продукцию, безусловно, понадобится определенное время и желание самого бизнеса. Но главное, что качественное программное обеспечение в нашей стране есть. При этом, по оценкам экспертов, российские решения, в частности, для промышленного и гражданского строительства, не только не уступают, но и во многом превосходят зарубежные аналоги по качеству и функциональности.

Ряд выступивших на форуме спикеров, по сути дела, подтвердил это суждение. Например, руководитель департамента технической политики, методологии и стандартизации АО «ГЭХ Теплостройпроект» Александр Можаев рассказал собравшимся об опыте разработки и внедрения системы технологии информационного моделирования в проектирование тепловых сетей и тепловых пунктов на базе программного продукта Model Studio CS отечественной компании «СиСофт Девелопмент».

И начальник отдела цифрового моделирования КП «УГС» Мария Шеметова в своем докладе «Лазерное сканирование в строительстве» отметила, что для реализации ряда проектов ее организация также применяла софт компании «СиСофт Девелопмент». Кроме того, были приведены и другие примеры использования отечественного ПО не исчерпывается.

Выступления на форуме наглядно продемонстрировали, что цифровая трансформация строительства постепенно продвигается, но отечественного программного обеспечения для ее завершения еще недостаточно. Но то, что уже есть, позволяет верить, что вопрос в ближайшие годы в основном будет закрыт.

Елена Светлая

Куликов М.М.

23.12.22