ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 20.10-27.10.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 5](#_Toc149302830)

[1.1. 23.10.23 ЕРЗ. ФРТ сможет тратить привлеченные средства ФНБ на пусконаладочные работы 5](#_Toc149302831)

[1.2. 23.10.23 ЕРЗ. Расширен перечень индикаторов риска нарушений в строительстве 6](#_Toc149302832)

[1.3. 24.10.23 ЕРЗ. Новая форма задания на проектирование 7](#_Toc149302833)

[1.4. 24.10.23 ЕРЗ. Особенности подготовки документации по планировке территории и внесения в нее изменений 8](#_Toc149302834)

[1.5. 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Сенатор РФ отметил сложности с регистрацией недвижимости в новых регионах 8](#_Toc149302835)

[1.6. 24.10.23 ЕРЗ. Законопроект о системе жилищных сбережений: подробности и нюансы 9](#_Toc149302836)

[1.7. 24.10.23 ЕРЗ. Как сократят срок строительства на территориях опережающего развития 10](#_Toc149302837)

[1.8. 25.10.23 НОСТРОЙ Новости. Минфин России уточнил случаи отказа в принятии жалобы к рассмотрению 11](#_Toc149302838)

[1.9. 26.10.23 АНСБ. Компании, не являющиеся членами СРО, не могут обжаловать действия госзаказчиков, сообщается в письме Минфина 11](#_Toc149302839)

[1.10. 26.10.23 АНСБ. Росстандарт уведомил о разработке СП на научно-техническое сопровождение изысканий, проектирования и строительства 13](#_Toc149302840)

[1.11. 25.10.23 ЕРЗ. Застройщики получат послабления по предоставлению АГО при получении разрешения на строительство 13](#_Toc149302841)

[1.12. 25.10.23 ЕРЗ. Госдума: регионы должны активнее реализовывать свой градостроительный потенциал 14](#_Toc149302842)

[1.13. 26.10.23 РИА Новости. В Госдуме одобрили проект о синхронизации КРТ с развитием социнфраструктуры 14](#_Toc149302843)

[1.14. 26.10.23 Техэксперт. Новый этап цифровой трансформации национальной системы стандартизации 15](#_Toc149302844)

[1.15. 27.10.23 За-Строй. И всё-таки смета в приоритете 17](#_Toc149302845)

[1.16. 27.10.23 ЗаНоСтрой. Кабмин внёс изменения в правила мониторинга цен на стройресурсы. Срок подачи обращений о переходе на РИМ истекает в конце 2023 года 18](#_Toc149302846)

[2. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 19](#_Toc149302847)

[2.1. 25.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Объемы строительных работ в России будут расти — Хуснуллин 19](#_Toc149302848)

[2.2. 25.10.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В России ввели 870 объектов водоснабжения по федеральному проекту «Чистая вода» с 2019 года 19](#_Toc149302849)

[2.3. 27.10.23 АНСБ. Правительство обсудит защиту граждан при строительстве с эскроу-счетами 20](#_Toc149302850)

[2.4. 27.10.23 ЗаНоСтрой. Ирек Файзуллин принял участие в заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию 21](#_Toc149302851)

[3. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 22](#_Toc149302852)

[3.1. 20.10.23 За-Строй. Рекорды строительной десятилетки 22](#_Toc149302853)

[3.2. 20.10.23 За-Строй. Слово – за Минобрнауки 23](#_Toc149302854)

[3.3. 20.10.23 СГ. Ирек Файзуллин: главный мегапроект российского стройкомплекса — программа жилищного строительства 23](#_Toc149302855)

[3.4. 20.10.23 ЕРЗ. Никита Стасишин: Минстрой не видит перегрева на рынке новостроек 25](#_Toc149302856)

[3.5. 20.10.23 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин обсудил развитие строительной отрасли с иностранными коллегами 26](#_Toc149302857)

[3.6. 23.10.23 РИА Новости. В Минстрое назвали количество строителей-мигрантов в России 27](#_Toc149302858)

[3.7. 23.10.23 За-Строй. План работы над ошибками перевыполнен 28](#_Toc149302859)

[3.8. 24.10.23 За-Строй. Миллион гастарбайтеров – это нормально? 29](#_Toc149302860)

[3.9. 23.10.23 РИА Новости. В Минстрое рассказали о проектах развития территорий в ДНР и Запорожье 29](#_Toc149302861)

[3.10. 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Росреестр приблизился к нулевым приостановкам регистрационных сделок 30](#_Toc149302862)

[3.11. 24.10.23 Техэксперт. Минстрой допустил введение компенсационного фонда для техзаказчиков 30](#_Toc149302863)

[3.12. 26.10.23 За-Строй. Высокая эффективность новой ППК 31](#_Toc149302864)

[3.13. 25.10.23 ЕРЗ. Число ДДУ с использованием счетов эскроу за год увеличилось вдвое 32](#_Toc149302865)

[4. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 32](#_Toc149302866)

[4.1. 20.10.23 ЕРЗ. Перечень банков, имеющих право работать с эскроу, прибавил одну позицию (список) 32](#_Toc149302867)

[4.2. 23.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Госдума рассматривает механизмы рассрочки и ссудо-сберегательных касс на рынке жилья 34](#_Toc149302868)

[4.3. 24.10.23 АНСБ. СК сообщил о хищении 240 млн рублей у Фонда развития территорий 35](#_Toc149302869)

[4.4. 23.10.23 СГ. Россияне предпочли вклады и ценные бумаги инвестициям в недвижимость 35](#_Toc149302870)

[4.5. 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Банки готовы принимать заявки на "Арктическую ипотеку" 36](#_Toc149302871)

[4.6. 24.10.23 ЕРЗ. Сбер расширил программу «Коммерческая ипотека» 37](#_Toc149302872)

[4.7. 25.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Доля ипотеки на ИЖС приблизилась к 15% 37](#_Toc149302873)

[5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 38](#_Toc149302874)

[5.1. 20.10.23 ЗаНоСтрой. Власти решили навести порядок в непростых взаимоотношениях СРО с Фондами капремонта. Но нужна помощь Нацобъединений 38](#_Toc149302875)

[5.2. 20.10.23 НОПРИЗ Новости. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов 40](#_Toc149302876)

[5.3. 23.10.23 ЗаНоСтрой. Апелляция поддержала решение суда первой инстанции по компфондам СРО «ПГС», восстановившейся в Едином реестре 41](#_Toc149302877)

[5.4. 23.10.23 ЗаНоСтрой. Новая законодательная инициатива о возмещении неотработанного аванса за счёт КФ ОДО справедливо вызывает опасения СРО-сообщества 42](#_Toc149302878)

[5.5. 24.10.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ впервые в России внедрил систему цифровой маркировки строительной продукции 44](#_Toc149302879)

[5.6. 24.10.23 НОПРИЗ Новости. Изменение требований к кредитным организациям, в которых размещаются средства компфондов СРО 48](#_Toc149302880)

[5.7. 25.10.23 АНСБ. Президент НОСТРОЙ ожидает сохранения объемов строительства в РФ в 2024 году на уровне 2023 года 48](#_Toc149302881)

[5.8. 25.10.23 За-Строй. Жди, СРО, жалоб от собственников жилья 49](#_Toc149302882)

[5.9. 25.10.23 ЕРЗ. ФАС: при госзакупке проектных и изыскательских работ заказчик не может требовать членства в двух СРО 50](#_Toc149302883)

[5.10. 25.10.23 ЗаНоСтрой. Комитет НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе обсудил вопросы регулирования деятельности негосэкспертизы 51](#_Toc149302884)

[5.11. 25.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минфин России пояснил каким образом вносятся изменения в основные условия контракта и гарантии по нему 53](#_Toc149302885)

[5.12. 26.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Почему переход на ресурсно-индексный метод власти решили перенести на конец первого квартала 2024 года 55](#_Toc149302886)

[5.13. 26.10.23 СГ. Градостроительная политика должна стать новым инструментом конкурентной борьбы за население - президент НОСТРОЙ 57](#_Toc149302887)

[5.14. 25.10.23 НОПРИЗ Новости. Представители НОПРИЗ провели контрольное мероприятие в экзаменационном центре ООО «МЦОК «Технопрогресс» в Пятигорске 57](#_Toc149302888)

[5.15. 27.10.23 ЗаНоСтрой. В деле столичной СРО суд отказался считать КФ ВВ способом обеспечения исполнения договорных обязательств её членов 58](#_Toc149302889)

[5.16. 26.10.23 СГ. НОСТРОЙ проводит активную цифровую трансформацию строительной отрасли 59](#_Toc149302890)

[5.17. 27.10.23 НОСТРОЙ Новости. Первое заседание Комиссии по вопросам ценообразования Общественного совета при Минстрое России в новом составе прошло в Улан-Удэ 60](#_Toc149302891)

[5.18. 27.10.23 НОПРИЗ Новости. В Санкт-Петербурге состоялся круглый стол, посвященный новым материалам и технологиям в строительной отрасли 62](#_Toc149302892)

[6. РАЗНОЕ 63](#_Toc149302893)

[6.1. 20.10.23 ЕРЗ. Москва отдает землю застройщикам в аренду без торгов и всего за рубль в год 63](#_Toc149302894)

[6.2. 22.10.23 АНСБ. Через полгода госконтракт будет только цифровым 64](#_Toc149302895)

[6.3. 23.10.23 За-Строй. Инвестиционные рекорды 66](#_Toc149302896)

[6.4. 23.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Суд признал самостроями более 100 тыс. кв. м в центре Москвы 66](#_Toc149302897)

[6.5. 25.10.23 За-Строй. Субсидируйте ставку кредита застройщику! 67](#_Toc149302898)

[6.6. 26.10.23 За-Строй. ИИ – с точностью до 90 процентов 67](#_Toc149302899)

[6.7. 27.10.23 За-Строй. «Хлеба строек» стало чуть больше 68](#_Toc149302900)

[6.8. 26.10.23 АНСБ. В 2023 году в России сдадут 45,5 млн кв. м многоэтажного жилья и более 50 млн кв. м - ИЖС 68](#_Toc149302901)

[6.9. 26.10.23 АНСБ. В России заметили снижение объема госзакупок на строительство 69](#_Toc149302902)

[7. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 70](#_Toc149302903)

[7.1. 23.10.23 За-Строй. Да грядёт НОТЗИОВСИУС! 70](#_Toc149302904)

[7.2. 22.10.23 АНСБ. Строительная отрасль – 2023: кадров меньше, цены – выше, но уверенность растет 72](#_Toc149302905)

[7.3. 22.10.23 АНСБ. ИИ в законе: как законодательно отрегулировать цифровую мысль? 76](#_Toc149302906)

[7.4. 22.10.23 АНСБ. Кто определяет архитектурный облик городов – архитекторы, застройщики или ИИ? 79](#_Toc149302907)

[7.5. 23.10.23 РИА Новости. Александр Ломакин: вопрос качества строительных кадров вечный 83](#_Toc149302908)

[7.6. 24.10.23 За-Строй. Механизм КРТ совершенствуется 88](#_Toc149302909)

[7.7. 26.10.23 АНСБ. НОПРИЗ обсудил в Кисловодске актуальные направления деятельности СРО 91](#_Toc149302910)

[7.8. 26.10.23 РИА Новости. Кадровый голод и охлаждение рынка: в стройотрасли дали прогноз на 2024 год 98](#_Toc149302911)

[7.9. 26.10.23 ЕРЗ. Эксперты: цены на первичном рынке продолжат расти, а на вторичном, скорее всего, будут падать 101](#_Toc149302912)

[7.10. 26.10.23 Коммерсантъ. Цифровой фундамент будущего 109](#_Toc149302913)

# 

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 23.10.23 ЕРЗ. ФРТ сможет тратить привлеченные средства ФНБ на пусконаладочные работы

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№1692](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310130036?index=1) от 12.10.2023 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2022 г. [№87](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202202080003)».

Документом внесены изменения в порядок и условия предоставления Фондом развития территорий ([ФРТ](https://xn--p1aee.xn--p1ai/?b=1)) за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния ([ФНБ](https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/nationalwealthfund/)) займов юридическим лицам в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры.

ФРТ за счет привлеченных средств ФНБ выдает льготные займы на реализацию проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры. Согласно внесенным изменениям, указанные займы могут быть использованы на оплату договоров (контрактов), предметом которых является выполнение пусконаладочных работ, выполнение (оказание) иных работ (услуг), предусмотренных проектом.

Заемщики, принявшие письменное обязательство представить в ФРТ заключение по результатам технологического и ценового аудита каждого объекта инфраструктуры, включенного в проект до дня вступления в силу настоящих изменений, вправе вместо указанного заключения представить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, в том числе о достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, модернизации этих объектов инфраструктуры.

Кроме того, уточняются требования, которым должен соответствовать проект по строительству, реконструкции, модернизации объекта инфраструктуры, а также требования к заемщику.

Скорректированы условия, которые должно предусматривать заключаемое соглашение о реализации проекта. В частности, устанавливается, что соглашением о реализации проекта может быть предусмотрено обязательство заемщика возместить субъекту РФ расходы, понесенные субъектом в связи с исполнением обязательства по возврату займа и уплате процентов по займу.

В соглашение о реализации проекта также могут быть включены положения о способах обеспечения исполнения указанного обязательства заемщика. В случае если способом обеспечения исполнения указанного обязательства заемщика является залог имущества, соглашение о реализации проекта может предусматривать внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (если залогодателем является заемщик).

Постановление Правительства РФ [№1692](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310130036?index=1)  вступило в силу с 21.10.2023.

# 23.10.23 ЕРЗ. Расширен перечень индикаторов риска нарушений в строительстве

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№457/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309270013) от 28.06.2023 «О внесении изменения в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору, утвержденный приказом Минстроя России от 21 декабря 2021 г. [№979/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112290033)».

Приказ устанавливает новый индикатор риска нарушения обязательных требований для федерального государственного строительного надзора.

Это наличие информации о неполучении застройщиком в течение 120 календарных дней разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок будет исчисляться с даты выдачи застройщику либо техническому заказчику заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации и (или) информационной модели.

Напомним, что в соответствии с [п. 1 ч. 10 ст. 23](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/8d5291a9c93fe43e18e2ab021445409d4bbe65a7/) 248-ФЗ от 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля для вида федерального контроля утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности.

Индикаторы риска нарушения обязательных требований необходимы для оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия.

В случае если в 2023 году надзорные органы выявляют индикаторы риска, по согласованию с прокуратурой они могут провести внеплановую документарную или выездную проверку.

Приказ [№457/пр](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309270013) вступил в силу с 08.10.2023.

# 24.10.23 ЕРЗ. Новая форма задания на проектирование

Проект приказа регламентирует новую форму задания на проектирование (ЗП) объекта капитального строительства (ОКС), строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы РФ.

Новая форма ЗП уточняет состав прилагаемых к ЗП документов, который дополнен:

• расчетом предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта с применением укрупненных нормативов цены строительства, либо с использованием удельных стоимостных показателей, принятых по сметной документации, входящей в состав проектной документации (ПД) объекта, аналогичного по функциональному назначению, с учетом природных и иных условий территории, на которой планируется осуществлять строительство, имеющей положительное заключение государственной экспертизы о достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта с указанием уровня цен результатов расчета;

• расчетом технико-экономических показателей (за исключением линейных объектов) на основании сведений об аналогичных по функциональному назначению объектах, нормативных документов и рекомендаций или суммы площадей входящих в него помещений с применением соответствующих коэффициентов пересчета от расчетной площади к ориентировочной общей площади здания;

• сведениями о возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (при их отсутствии и, если они необходимы, в ЗП предусматривается задание на их получение, в данном случае к ЗП прилагаются документально подтвержденные сведения о возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения);

Кроме того, уточнены наименования подразделов требований к ПД и актуализированы наименования ссылочных нормативных документов.

В случае принятия приказа будет признан утратившим силу приказ Минстроя России [№307/пр](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_418699/) от 21.04.2022, которым утверждена действующая форма задания на проектирование.

Общественное обсуждение проекта документа продлится до 30 октября 2023 года.

# 24.10.23 ЕРЗ. Особенности подготовки документации по планировке территории и внесения в нее изменений

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№1707](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310160037) от 14.10.2023 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. [№575](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204050030)».

Постановление [№1707](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310160037) корректирует особенности подготовки, утверждения документации по планировке территории (ПТ) и внесения в нее изменений.

В случае подготовки документации по ПТ и внесения изменений в такую документацию без принятия решения о ее подготовке и решения о подготовке изменений в нее, если такая документация или такие изменения в нее подлежат утверждению органом исполнительной власти региона или органом местного самоуправления (ОМСУ), до дня вступления в силу устанавливаемых Правительством РФ в соответствии [с ч. 8.1 и 18 ст. 45](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/dbb758e5e96870aa276968887828c5d903eeba8a/) ГрК РФ, подготовка и утверждение документации по ПТ, внесение в нее изменений до 01.01.2024 года осуществляются в порядке, установленном законами субъектов РФ или нормативными правовыми актами ОМСУ соответственно.

Постановление [№1707](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310160037) вступает в силу с 24.10.2023.

# 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Сенатор РФ отметил сложности с регистрацией недвижимости в новых регионах

Проблему с формированием адресной системы, отсутствие которой мешает нормальной регистрации недвижимости в новых регионах РФ, обозначил на заседании комитета Совета Федерации по экономической политике сенатор от Запорожской области Дмитрий Ворона.

"У нас на сегодняшний день вываливается проблема на новых территориях, когда муниципалитеты наши очень слабы и не справляются с этой задачей. Понимаем, знаем, что эта проблема сегодня — вопрос к ФНС в определенной степени, но отсутствие адресной системы мешает сегодня нормальной регистрации недвижимости. (…) мешает работе Росреестра в том числе на новых территориях", — отметил Ворона во вторник, обращаясь к руководителю Росреестра Олегу Скуфинскому.

Сенатор попросил консультационной помощи у главы ведомства.

"Прошу здесь уделить внимание и, если что-то мы можем сделать, подсказать просто губернаторам нашим, с какой инициативой правильно выйти, если это на уровне правительства, либо нам подсказать, если это на законодательное урегулирование", — заключил Ворона.

# 24.10.23 ЕРЗ. Законопроект о системе жилищных сбережений: подробности и нюансы

В Госдуму поступил на рассмотрение [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452658-8#bh_histras) Федерального закона «О стимулировании жилищных сбережений граждан и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект вносит изменения в федеральные законы [395-1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/) и [177-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45769/), дополняя их положениями, предусматривающими введение в оборот договора жилищных сбережений (ДЖС).

Согласно ДЖС, кредитная организация обязуется принимать денежные средства, поступающие от вкладчика либо в пользу вкладчика от третьего лица, выплачивать проценты на них, а также возвратить вкладчику сумму сбережений (денежные средства и проценты на них) путем направления ее по распоряжению вкладчика на оплату приобретаемого жилого помещения или финансирования участия вкладчика в долевом строительстве, индивидуальном жилищном строительстве (далее при совместном упоминании — улучшение жилищных условий).

Вкладчиком по ДЖС может являться только физическое лицо. Срок ДЖС не может составлять менее одного года. Проценты по ДЖС начисляются ежегодно и увеличивают сумму вклада, на которую начисляются проценты.

В период действия договора жилищных сбережений при обращении вкладчика кредитная организация обязана заключить с ним договор ипотечного кредита на сумму, необходимую вкладчику для оплаты улучшения жилищных условий и превышающую размер сбережений по ДЖС.

Предусматривается, что до предоставления ипотечного кредита вкладчик вправе отказаться от его получения и требовать от кредитной организации направления суммы денежных средств в размере сбережений по ДЖС, а также начисленных процентов в иную кредитную организацию в целях уплаты первоначального взноса и (или) погашения основного долга и уплаты процентов по ипотечному договору.

Кредитная организация вправе отказаться от заключения с вкладчиком договора ипотечного кредита либо отказаться от предоставления предусмотренного договором ипотечного кредита только в случаях, установленных законом. Устанавливаются семь оснований для такого отказа.

Предлагается предусмотреть следующие особенности страхования денежных средств, размещенных на основании ДЖС.

 • Денежные средства, размещенные на основании ДЖС, подлежат страхованию со дня их размещения в банке и еще в течение трех месяцев с даты истечения срока возврата клиенту суммы вклада;

• Выплата возмещения по вкладу, размещенному на основании ДЖС, производится Агентством в течение одного месяца со дня представления вкладчиком в Агентство заявления;

• Возмещение по ДЖС выплачивается вкладчику в размере 100% суммы вклада на день наступления страхового случая, но не более 10 млн руб.;

• Выплата возмещения по вкладу, размещенному на основании ДЖС, осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на вклад, открытый в другом банке на основании ДЖС;

• Если вкладчик имеет несколько вкладов, размещенных на основании ДЖС в одном банке, суммарный размер обязательств которого по таким вкладам превышает 10 млн руб., то возмещение выплачивается по каждому из этих вкладов пропорционально их размерам, но в совокупности не более 10 млн руб.;

• Выплата возмещения по вкладу, размещенному на основании договора жилищных сбережений, осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на вклад, открытый в другом банке, на основании ДЖС.

# 24.10.23 ЕРЗ. Как сократят срок строительства на территориях опережающего развития

В Госдуму поступил на рассмотрение [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452658-8#bh_histras) Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"».

Подготовленный Правительством РФ законопроект предусматривает внесение изменений в Земельный кодекс РФ и ряд федеральных законов, которые позволят сократить срок проведения мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства (ОКС) в границах территорий опережающего развития (ТОР), а также по обеспечению резидентов ТОР необходимыми объектами инфраструктуры.

Напомним, что правовой режим ТОР в РФ, меры государственной поддержки и порядок осуществления деятельности на таких территориях установлены [473-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172962/). ТОР создается на 70 лет по решению Правительства РФ на основании предложения уполномоченного федерального органа. Срок существования территории опережающего развития может быть продлен по решению Правительства РФ.

Законопроект предлагает установить следующие сроки для ТОР:

• с 14 до 10 рабочих дней сократить срок, в течение которого орган местного самоуправления обязан выдавать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);

• срок действия технических требований и условий, выдаваемых управляющей компании и (или) резиденту ТОР, устанавливается не менее чем на пять лет со дня их выдачи.

Предусматривается возможность предоставления земельных участков без проведения торгов резидентам Арктической зоны, если они необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении инвестиционной деятельности.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/konkursnyy-otbor-zastroyshchikov-na-territoriyakh-operezhayushchego-razvitiya-mozhno-provodit-s-noyabrya-tekushchego-goda?search=%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B0%D1%8E%D1%89), что [437-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202211040026) сократил сроки вступления в силу положений [271-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207140042) от 14.07.2022, которыми установлена возможность проведения управляющей компанией ТОР конкурса на право заключения соглашения об осуществлении на территории опережающего развития деятельности по возведению объектов капстроительства.

# 25.10.23 НОСТРОЙ Новости. Минфин России уточнил случаи отказа в принятии жалобы к рассмотрению

Минфин России опубликовал письмо, что для подачи жалобы в контрольный орган в сфере закупок в порядке, установленном главой 6 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», заявитель должен соответствовать всем требованиям к участнику такой закупки.

При этом министерство подчеркнуло, что необходимо наличие у участника закупки специальной правоспособности, в том числе наличие членства в саморегулируемой организации.

При этом, лицо, которое намеревается подать такую жалобу, также должно соответствовать и другим требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности, например, к уровню ответственности по компенсационным фондам саморегулируемой организации.

# 26.10.23 АНСБ. Компании, не являющиеся членами СРО, не могут обжаловать действия госзаказчиков, сообщается в письме Минфина

Согласно письму Минфина России от 20 октября 2023 года № 24-01-07/100177, направленному участникам закупок, оспаривать любые действия или бездействие заказчиков при организации и проведении закупок могут только подрядчики, являющиеся действительными членами СРО и имеющие законное право выполнять сопутствующие работы и участвовать в госзакупках.

В ведомстве подчеркивают, что права и законные интересы любого участника торгов, не обладающего специальной правоспособностью для заключения контракта, не должны игнорироваться контролирующими органами при проведении закупок, где вступление в саморегулируемую организацию является обязательным.

«Соответственно, отсутствие у участника закупки членства в соответствующей саморегулируемой организации является основанием для отказа (на основании подпункта «а» пункта 2 части 8 статьи 105 Закона № 44-ФЗ по причине подачи жалобы с нарушением части 1 статьи 105 Закона № 44-ФЗ) контрольным органом в сфере закупок в принятии к рассмотрению по существу жалобы в отношении закупки, при осуществлении которой к участникам закупки установлено требование о таком членстве», — поясняет Минфин.

Из разъяснений регулятора следует, что:

— условием для подачи жалобы в соответствии с Законом № 44-ФЗ является изначальное наличие у участника закупки прав и законных интересов, которые при осуществлении закупки нарушены действиями (бездействием) субъекта контроля;

— если участники по условиям закупки должны обладать специальной правоспособностью, то жалоба участника, не обладающего такой правоспособностью, не должна рассматриваться по существу;

— если заказчиком установлено требование к участникам закупки о членстве в СРО, отсутствие у заявителя жалобы членства в саморегулируемой организации является основанием для отказа в ее принятии к рассмотрению по существу. Аналогичные последствия должны возникать в случаях, когда к участникам закупки предъявляются дополнительные требования, а заявитель жалобы им не соответствует;

— контрольному органу на этапе предварительного рассмотрения жалобы целесообразно рассмотреть вопрос о наличии либо отсутствии признаков неправомерного установления заказчиком требований к участникам закупки (о наличии лицензии, членства в СРО, допуска к работам) вне зависимости от доводов, содержащихся в жалобе;

— жалоба не должна приниматься к рассмотрению, если признаки неправомерного установления заказчиком требований не выявлены, а заявитель таким требованиям не соответствует;

— жалоба должна быть принята к рассмотрению, если предварительно не выявлены признаки неправомерного установления заказчиком требований к участникам, а также не выявлено несоответствие подавшего жалобу участника закупки таким требованиям;

— если выявлены признаки неправомерного установления заказчиком вышеуказанных требований, жалоба в любом случае должна быть принята к рассмотрению по существу.

Ведомство признает, что возможны случаи, когда требование о вступлении в саморегулируемую организацию неправомерно включено в закупочную документацию. Соответственно, при отклонении жалобы на этапе первичной экспертизы контрольному органу в сфере закупок предлагается рассматривать любые признаки неправомерного установления заказчиком данного требования о вступлении в СРО, независимо от претензий, изложенных в жалобе.

# 26.10.23 АНСБ. Росстандарт уведомил о разработке СП на научно-техническое сопровождение изысканий, проектирования и строительства

17 октября 2023 года на сайте Федерального агентства по техническом урегулированию и метрологии (Росстандарт) размещено уведомление о разработке свода правил СП «Научно-техническое сопровождение инженерных изысканий, проектирования и строительства. Общие положения».

[Проект свода правил](https://pravdaosro.ru/wp-content/uploads/2023/10/sp-nauchno-tehnicheskoe-soprovozhdenie.pdf)внесен Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство». Работу над нормативным техническим документом инициировал Минстрой России. Согласно пояснительной записке, разработчиком СП выступило Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). Фактическими исполнителями — НИУ МГСУ и ООО «НИИ ПТЭС».

Согласно пояснительной записке, разработка свода правил необходима в связи с отсутствием единых нормативных документов, регламентирующих этапность, состав, содержание и объем научно-технического сопровождения инженерных изысканий, проектирования и строительства (НТС), которое предусмотрено Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений» и отдельными положениями документов по научно-техническому сопровождению.

Кроме основных требований к научно-техническому сопровождению инженерных изысканий, проектирования и строительства, СП содержит требования к организациям, которые могут его осуществлять, и рекомендации по форме отчетной документации по результатам НТС.

# 25.10.23 ЕРЗ. Застройщики получат послабления по предоставлению АГО при получении разрешения на строительство

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=142946) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. [№575](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204050030)».

[Напомним,](https://erzrf.ru/news/osobennosti-podgotovki-dokumentatsii-po-planirovke-territorii-i-vneseniya-v-neye-izmeneniy?search=%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8) что Постановлением №575 Правительство установило особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ), выдачи разрешений на строительство (РС) объектов капитального строительства (ОКС), разрешений на ввод в эксплуатацию (РНВ).

Один из пунктов данного постановления устанавливает послабления при прохождении административных процедур, связанных с получением разрешения РС в период с 24.10.2023 до 01.01.2024. Вместе с тем данные послабления не учитывают, что с 01.09.2023 установлена обязанность застройщика при получении РС согласовывать архитектурно-градостроительный облик (АГО) объекта капитального строительства.

Предлагаемые проектом Постановления изменения устанавливают, что предоставление застройщиком АГО в целях получения РС не требуется, если для архитектурно-строительного проектирования использована информация, указанная в ГПЗУ, выданном до 01.09.2023 года и не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение РС.

Публичное обсуждение проекта документа продлится до 13 ноября текущего года.

# 25.10.23 ЕРЗ. Госдума: регионы должны активнее реализовывать свой градостроительный потенциал

[Комитет](http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/) Госдумы РФ по строительству и ЖКХ намерен проработать механизмы ответственности регионов за недостаточный уровень реализации градостроительного потенциала, [сообщили](https://www.vedomosti.ru/society/articles/2023/10/24/1002097-regionam-pridetsya-pereiti-k-realizatsii-gradostroitelnogo-potentsiala) «Ведомости».

«Мы сегодня передали регионам достаточное количество полномочий по градостроительному планированию, и пришло время взглянуть на то, как и с каким качеством регионы их выполняют», — [заявил](https://www.vedomosti.ru/society/articles/2023/10/24/1002097-regionam-pridetsya-pereiti-k-realizatsii-gradostroitelnogo-potentsiala) на сессии «Мегапроекты как драйвер развития экономики» III Международного строительного [чемпионата](https://pro-wcc.ru/) председатель профильного комитета нижней палаты **Сергей Пахомов.**

Расчеты для градостроительного потенциала основываются не только на общей площади «пятна застройки», но и на ряде других показателей, пояснил «Ведомостям» член общественного [совета](https://irkobl.ru/sites/irkstroy/obshchestvennyy-sovet/) при Минстрое Иркутской области **Денис Воронов**.

Например, по его словам, в нее также включены показатели «мобильности» — удаленность от ядра агломерации, денежные затраты на пассажиро- и грузоперевозки, наличие альтернативных транспортных сетей и другое.

Чтобы сравнить реальные возможности инфраструктуры с планами по реализации градостроительного потенциала, в Великом Новгороде, например, решили разработать новый генплан.

Это сделано потому, что существующий генплан, по словам губернатора региона **Андрея Никитина**, сильно устарел.

В Ярославле поставили перед собой цель по ежегодному вводу жилья в 1 млн кв. м.

«Чем больше мы построим, тем будет лучше для жителей региона», — [убежден](https://www.vedomosti.ru/society/articles/2023/10/24/1002097-regionam-pridetsya-pereiti-k-realizatsii-gradostroitelnogo-potentsiala) глава области **Михаил Евраев** (на фото). Это касается, добавил он, и коммерческих объектов, «поэтому мы активно работаем над привлечением инвесторов».

С тем, что многие регионы сегодня не реализуют свой градостроительный потенциал в должной мере, согласен руководитель Всероссийского центра национальной строительной политики ([ВЦНСП](https://xn--b1awghx.xn--p1ai/)) **Александр Моор**.

По его мнению, каждый глава региона или ответственное лицо, курирующее это направление, должны нести личную ответственность за подготовку и последующую экономическую реализацию градостроительного потенциала.

# 26.10.23 РИА Новости. В Госдуме одобрили проект о синхронизации КРТ с развитием социнфраструктуры

Комитет Госдумы по строительству и ЖКХ одобрил к первому чтению законопроект о синхронизации комплексного развития территории (КРТ) с программами модернизации социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, так застройщик будет подстраиваться под планы муниципалитета.

Инициатива была внесена в ГД правительством РФ в октябре.

"Проектом федерального закона предусматривается синхронизация реализации проектов комплексного развития территорий и программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры", - следует из пояснительной записки к законопроекту.

Члена комитета Александр Якубовский в разговоре с РИА Новости отметил, что этот важный законопроект стал итогом анализа того, как работает механизм КРТ спустя два года применения.

"Это должно помочь регионам и муниципалитетам использовать его (механизм КРТ) для пользы всего муниципалитета. Им мы закрепляем принцип синхронизации комплексного развития территории с программами развития и модернизации социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Благодаря этому теперь застройщик должен будет подстраиваться под планы муниципалитета, от чего выиграют, в первую очередь, жители", - сказал Якубовский.

Он также сообщил, что законопроектом ускоряется процедура подготовки девелопером документации при реализации КРТ. Так, в Градостроительный Кодекс вносится возможность использовать документацию, уже утвержденную ранее муниципалитетом, пояснил Якубовский. Законопроектом также решается вопрос взаимодействия собственников и юрлиц внутри территории, определенной для комплексного развития - так устраняется правовая неопределенность, когда юрлица, выбранные для реализации проекта КРТ, например, регионом или федеральным правительством, были лишены определенного количества прав, имеющихся у девелоперов, заключивших договора на конкретные территории, отметил депутат.

"Если подвести итог, то мы понимаем реальный потенциал механизма КРТ и то, какую роль он может и должен сыграть в отрасли жилищного строительства, в том числе решая и многие застаревшие проблемы, и видим то, как он работает фактически - не используя свой потенциал ввиду ряда ограничений. И законопроект должен привести ожидания и реальность к единому знаменателю", - заключил Якубовский.

# 26.10.23 Техэксперт. Новый этап цифровой трансформации национальной системы стандартизации

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии утверждён предварительный [национальный стандарт ПНСТ 864-2023 "Умные (SMART) стандарты. Общие положения"](http://docs.cntd.ru/document/1303488720).

Утверждённый [стандарт](http://docs.cntd.ru/document/1303488720) стал первым документом национальной системы стандартизации Российской Федерации и одним из первых документов в мире, который вводит понятие умного (SMART) стандарта, а также устанавливает основные подходы к SMART-стандартизации и определяет дальнейший вектор её развития.

Утверждение ПНСТ означает новый шаг в цифровизации российской экономики и промышленности, поскольку закладывает фундамент для обмена машинопонимаемыми данными из документов по стандартизации в цифровом формате. Нарастающие темпы цифровой трансформации требуют широкого внедрения цифровых технологий, в том числе и в документы по стандартизации. Одной из таких задач является представление стандартов в виде, при котором любой конструктор, технолог и инженер могут применять цифровой документ по стандартизации на этапе разработки изделия, технологии, в производственных процессах. Так, стандарт с машинопонимаемым содержанием тот, при котором информационная система может самостоятельно воспринимать содержание одного или нескольких документов по стандартизации (стандарты в виде баз данных, программных кодов). Умными стандартами являются и те, в которых машина не только понимает содержание, но и обладает способностью их самостоятельного применения и трактования - без вовлечения человека-оператора. Эти стандарты по своей сути являются информационными моделями, способными строить самостоятельные взаимосвязи между элементами.

SMART-стандарты и построенные на их базе сервисы помогут быстрее и точнее искать информацию, эффективнее её анализировать и автоматизировать применение нормативных требований. Внедрение SMART-стандартов сделает возможным превратить документ по стандартизации в рабочий цифровой инструмент, существенно повышающий производительность труда и снижающий количество ошибок.

Документ определяет умный (SMART) стандарт как совокупность данных, содержащихся в документе по стандартизации, представленных в машиночитаемом, машиноинтерпретируемом и машинопонимаемом форматах, что обеспечивает наряду с возможностью чтения человеком возможность прямой обработки и использования информационными и киберфизическими системами.

[ПНСТ 864-2023](http://docs.cntd.ru/document/1303488720) разработан АО "Кодекс" при активном участии членов Комитета РСПП по промышленной политике и техническому регулированию и ФГБУ "Российский институт стандартизации" в рамках профильного технического комитета по стандартизации N 711 "Умные (SMART) стандарты" (ПТК 711) и вступает в действие с 1 февраля 2024 года сроком на трёхлетний период. Предполагается, что эти три года станут временем апробации, в течение которого будет собираться и анализироваться обратная связь от пользователей стандарта. Активное участие разных субъектов экономической деятельности в этом процессе необходимо, поскольку и рассматриваемый ПНСТ, и вся серия следующих за ним стандартов разрабатываются, в первую очередь, в интересах предприятий реального сектора экономики.

# 27.10.23 За-Строй. И всё-таки смета в приоритете

Подрядчик и заказчик поспорили о том, можно ли оценивать стоимость работ не по смете, а по проектной документации? У обеих сторон и судов оказались свои взгляды по этому вопросу

Предыстория дела № А60-27501/2022 такова. Строительная компания ООО «СК Нарова» выполнила для Государственного казённого учреждения Свердловской области «Фонд жилищного строительства» работы по контракту на строительство многоквартирного жилого дома в посёлке Монетный. Объект был сдан, акты подписаны, работа оплачена. А вот по конечной сумме возникли разногласия.

В ходе исполнения контракта были выявлены работы, которые предусмотрены проектом, однако не учтены сметой документации к контракту, стоимость дополнительного объёма составила 20,47 миллиона рублей. Эти работы подрядчик также выполнил, а заказчик принял, подписав акты на указанную сумму. Однако оплачивать отказался, мотивируя тем, что в пункте 3.1 контракта, указана цена 136,39 миллиона рублей. Она является твёрдой, не может изменяться в ходе исполнения контракта, за исключением случаев, установленных контрактом или предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Кроме того, в контракте был пункт 15.4, в котором указано, что заказчик, по согласованию с подрядчиком, в ходе исполнения контракта вправе изменить не более, чем на 10% предусмотренный объём работ при изменении потребности в работах, на выполнение которых заключён контракт. При этом по соглашению сторон допускается изменение с учётом положений бюджетного законодательства Российской Федерации цены контракта пропорционально дополнительному объёму работ, исходя из установленной цены единицы работы, но опять-таки не более, чем на 10% цены контракта. При уменьшении предусмотренного контрактом объёма работ стороны обязаны уменьшить цену, исходя из цены единицы работы.

Получив от ворот поворот, строители обратились в Арбитражный суд Свердловской области, требуя задолженность в сумме 17,42 миллиона рублей, а также необоснованно удержанную неустойку в сумме 2,39 миллиона. Решением арбитража от 18 октября 2022 года исковые требования удовлетворены в полном объёме.

При этом суд первой инстанции ссылался на положения статей 309, 310, 329, 330, 333, 709, 743, 766, 768 Гражданского кодекса РФ Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». А именно, исходил из того, что спорные работы, предъявляемые подрядчиком к оплате, не являются дополнительными, поскольку изначально были предусмотрены в проектной документации, без выполнения указанных подрядчиком работ жилой дом невозможно было бы построить и ввести в эксплуатацию, результат работ передан и принят заказчиком, используется последним и имеет для него потребительскую ценность. Приняв во внимание, что стоимость дополнительных работ не выходит за пределы 10% цены контракта, суд первой инстанции сделал вывод о том, что требование о взыскании стоимости дополнительных объёмов строительных работ в запрошенной сумме является обоснованным по праву и по размеру.

Не желая расставаться с денежками, чиновники оспорили решение в апелляции, и добились успеха. Аргументация при этом была следующая: спорные работы, действительно, дополнительными не являются, однако фактически они были согласованы при передаче в работу проектной документации, на основании которой исполнялся контракт.

Цена контракта является твёрдой, и её изменение возможно в пределах 10% по соглашению сторон в случае изменения объёмов работ. Но в данном деле сторонами не был изменён объём работ, изначально предусмотренный проектом, не было согласовано увеличение цены контракта. Более того, цена иска превышает 10% цены контракта. При таких обстоятельствах работы должны быть оплачены в пределах твёрдой цены контракта.

Поэтому суд решил с барского плеча выдать работягам часть суммы, посчитав, что 6 миллионов рубликов с них хватит за глаза и отпустил с миром. К такому же выводу пришёл и суд кассационной инстанции.

В итоге можно сделать вполне резонные выводы – подрядчикам следует внимательнее следить за тем, чтобы в смете были учтены все проектные работы. И не обращать внимание на слёзные просьбы заказчиков, которые просят ещё кое-что доделать, мамой клянясь, что потом всё это оплатит в полном объёме…

# 27.10.23 ЗаНоСтрой. Кабмин внёс изменения в правила мониторинга цен на стройресурсы. Срок подачи обращений о переходе на РИМ истекает в конце 2023 года

В правила мониторинга цен строительных ресурсов внесены изменения, вступившие в силу 16 октября, после опубликования на официальном портале pravo.gov.ru [постановления](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310160031) Правительства РФ от 14 октября 2023 года № 1697.

Изменения касаются корректировки срока завершения перехода субъектов Российской Федерации на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. Ранее по решению Правительства РФ он был отложен на первый квартал 2024 года. Соответственно, это решение закреплено постановлением Правительства РФ от 23 декабря 2016 года № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов».

Перенос окончания сроков завершения перехода на РИМ предусматривает, что предложения о расчёте индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов и обосновывающие их документы должны быть направлены органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в Главгосэкспертизу России не позднее IV квартала 2023 года (ранее был установлен срок – не позднее II квартала 2023 года).

Соответственно, информация об индексах изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов размещается в ФГИС ЦС не позднее I квартала 2024 года (ранее – не позднее III квартала 2023 года).

Вся необходимая информация о переходе на РИМ и ответы на типовые вопросы размещены в специальном разделе [Базы знаний](https://fgiscs.minstroyrf.ru/RimDefinitionEstimatedCost) на ФГИС ЦС.

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

# 25.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Объемы строительных работ в России будут расти — Хуснуллин

Несмотря на санкции и ограничения, в этом году прогнозируется рост объемов строительства в стране, заявил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в рамках Девелоперского форума REPA в среду.

"Строительная отрасль системно развивается с 2020 года, несмотря на все сложности и вызовы. За три года объем строительных работ вырос на 15%. В текущем году также прогнозируем прирост", — сказал Хуснуллин.

По его словам, от состояния строительной отрасли зависит качество жизни россиян и устойчивое развитие государства, поскольку строительная отрасль мультипликативна и сильно влияет на развитие экономики страны в целом.

Напомним, объем жилищного строительства в РФ в январе-сентябре 2023 года составил 79 млн 730,3 тыс. кв. м, что на 0,7% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

В августе президент РФ Владимир Путин на совете по стратегическому развитию и нацпроектам выразил уверенность, что объем ввода жилых домов в 2023 году вновь обновит рекорд. "Я думаю, что в этом году мы тоже превысим 102 млн кв. м", — отметил глава государства.

# 25.10.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В России ввели 870 объектов водоснабжения по федеральному проекту «Чистая вода» с 2019 года

В России продолжается модернизация водоочистных станций по федеральному проекту «Чистая вода» в составе национального проекта «Жильё и городская среда», который стартовал в 2019 году.

«Благодаря федеральному проекту “Чистая вода” в 83 регионах России строим новые и модернизируем действующие системы централизованного водоснабжения, чтобы обеспечить россиян качественной водой. С 2019 года уже ввели 870 объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки. Причём во всех проектах используем современные технологии водоочистки.

С начала этого года построили и реконструировали 76 объектов в 31 регионе, и эта работа продолжается», – сказал Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. Вице-премьер уточнил, что с начала года наибольшее количество объектов по программе «Чистая вода» построено и реконструировано в Брянской, Костромской, Архангельской областях и в Ставропольском крае. Ежегодно темпы строительства новых объектов водоснабжения растут.

Так, в 2019 году было введено 72 объекта, в 2020 году – 100, в 2021-м – 259, в 2022-м – 363. «Благодаря проделанной за неполные пять лет работе по федеральному проекту “Чистая вода” качественной питьевой водой удалось обеспечить 87,9% жителей страны, а для городского населения этот показатель составляет уже 94,3%. К концу 2024 года планируем эти показатели довести до уровня 88,8 и 95% соответственно.

Только до конца этого года запустим работу ещё более 300 объектов водоснабжения», – подчеркнул Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. Среди наиболее масштабных проектов этого года – пятый и шестой пусковые комплексы водовода Шемуршинского, Батыревского, Комсомольского районов Чувашской Республики. Там построили комплексы насосных станций, резервуары чистой воды и напорный водовод общей протяжённостью почти 71 км для водоснабжения жителей 21 села. Порядка 9 тысяч человек получили доступ к качественной питьевой воде из систем централизованного водоснабжения.

Также в Новоалександровске Ставропольского края завершили четыре этапа реконструкции очистных сооружений водоснабжения, мощность которых возросла в два раза. Кроме того, в регионе построили межпоселковый водопровод протяжённостью 36 км. Он обеспечил доступ к чистой питьевой воде порядка 30 тысяч жителей Новоалександровска и ещё восьми посёлков.

# 27.10.23 АНСБ. Правительство обсудит защиту граждан при строительстве с эскроу-счетами

Правительство России на заседании в пятницу обсудит гарантии защиты прав, законных интересов и имущества граждан, чьи средства привлекаются с использованием эскроу счетов для строительства домов по договору строительного подряда, сообщает пресс-служба кабмина.

"На заседании планируется рассмотреть следующие вопросы: О проекте федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу". Законопроект устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества граждан, чьи средства привлекаются с использованием эскроу счетов для строительства домов по договору строительного подряда", - говорится в сообщении.

Помимо этого, кабмин обсудит предоставление возможности подрядчику при строительстве жилых домов направлять и получать необходимые документы, предусмотренные Градостроительным кодексом, а также страхование денежных средств на открытых счетах эскроу.

Президент РФ Владимир Путин проводит в режиме видеоконференции совещание по вопросам социально-экономического развития Смоленской области - РИА Новости, 1920, 18.09.2023

Также правительство рассмотрит изменения в Налоговый кодекс РФ для освобождения от обложения налогом на добавленную стоимость работ подрядчика, выполняемых по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу.

Ранее президент России Владимир Путин поручил в срок до 1 ноября ускорить внесение в законодательство изменений, предусматривающих использование механизма эскроу при индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС).

Кроме того, в пятницу кабмин планирует обсудить внесение изменений в закон "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" и Основы законодательства Российской Федерации о нотариате", для предотвращения использования института нотариата в противоправных целях.

# 27.10.23 ЗаНоСтрой. Ирек Файзуллин принял участие в заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/3205fayzullin_pravkomissiya.jpg?_=1986861574)

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин провёл заседание президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию, где обсудили подготовку к осеннее-зимнему периоду, а также ход реализации нацпроектов и федеральных программ. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Минстроя России.

«Вчера Президент провёл совещание с членами Правительства, на котором, в том числе, обсудили готовность объектов ЖКХ к осенне-зимнему периоду. Работа по подключению регионов к отоплению идёт по графику. Полностью запущен процесс подачи тепла в 6-ти федеральных округах: Центральном, Северо-Западном, Приволжском, Уральском, Сибирском, Дальневосточном. В Донецкой и Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях также начались плановые запуски. В регионах сформированы необходимые запасы топлива. Большую работу по подготовке к отопительному периоду провели Минстрой, Минэнерго и Ростехнадзор. Отдельную благодарность хочу выразить Генпрокуратуре, которая систематически уделяет повышенное внимание к отрасли ЖКХ. Многие важные решения по ее развитию принимаем в результате нашего плодотворного взаимодействия», – отметил Марат Хуснуллин.

«По поручению Генпрокурора России Игоря Краснова в фокусе особого внимания прокуроров продолжают находиться вопросы подготовки к отопительному сезону и его бесперебойного прохождения. Спрос с нашей стороны за просчёты и игнорирование жалоб людей будет самым жёстким», – сказал первый заместитель генерального прокурора РФ Анатолий Разинкин.

Министр строительства и ЖКХ РФ России Ирек Файзуллин сообщил, что на сегодняшний день отопительный период полностью начат в 79-ти регионах: «Коллеги, обращаю внимание на необходимость постоянного мониторинга и оперативного контроля за работой систем подачи тепла. При возникновении аварийных ситуаций прошу своевременно проводить необходимые восстановительные мероприятия». Также Ирек Энварович напомнил регионам о переходе к новой модели эксплуатации газового оборудования. По его словам, до конца декабря 2023 года все необходимые мероприятия должны быть завершены. С января 2024 года эксплуатацию газового оборудования и в квартирах, и в самом доме будет осуществлять газораспределительная организация.  
Участники заседания также обсудили ход реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов, а также эффективность его выполнения.

Генеральный директор публично-правовой компании «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов сообщил, что Фонд проводит мониторинг исполнения программ капремонта: «Программы охватывают 724 тысячи многоквартирных домов, в которых проживает около 90 миллионов наших граждан. Фонд запустил системный анализ данного направления. Мы готовим необходимые методические документы и предложения для более результативного проведения капитального ремонта жилых домов. В частности, считаем необходимым правильно выставлять приоритеты, прежде всего, выполнять работы, влияющие на безопасность, качество проживания и сроки эксплуатации домов. Это крыши, фундаменты, лифты, инженерные системы».

Кроме того, в ходе заседания участники обсудили проекты, финансируемые за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) и с привлечением льготных займов из средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). Также рассмотрели вопросы реализации проектов по созданию кампусов мирового уровня в Челябинске, Южно-Сахалинске, Уфе, Нижнем Новгороде и Томске и их текущий статус строительства.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 20.10.23 За-Строй. Рекорды строительной десятилетки

Около 834.000.000 «квадратов» жилья возведено на территории России за 10 лет, на стройках в нашей стране работают более 11.000.000 человек, с учётом ЖКХ

В ходе Международного строительного чемпионата министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин привёл такие цифры:

За десять лет в стране введено 834 миллиона квадратных метров жилья. Это на текущий период. Из них менее половины – индивидуальное жилищное строительство.

По словам Ирека Энваровича, с начала 2023 года в России введено более 80-ти миллионов «квадратов» жилья. На стройках нашей страны работают более 11-ти миллионов человек, с учётом жилищно-коммунального хозяйства и проектирования. При этом стройотрасль обеспечивает 14% валового продукта.

# 20.10.23 За-Строй. Слово – за Минобрнауки

Глава Минстроя России предложил обсудить международное взаимное признание дипломов строительных вузов

Министерство строительства и ЖКХ РФ поднимет вопрос о взаимном признании дипломов российских строительных вузов со странами, участвующими в Международном строительном чемпионате. Об этом заявил глава Минстроя России Ирек Файзуллин в ходе конференции в рамках чемпионата. Ирек Энварович пообещал обсудить этот вопрос с Министерством науки и высшего образования РФ.

Кстати, на мероприятии выступали представители таких стран, как Индия, Куба, Камбоджа, Зимбабве, Таджикистан, Лаос, Мьянма.

Господин Файзуллин напомнил, что в России уже сформирован консорциум строительных вузов во главе с Московским государственным строительным университетом, который также должен стать полноценным участником подобных переговоров.

# 20.10.23 СГ. Ирек Файзуллин: главный мегапроект российского стройкомплекса — программа жилищного строительства

За последние десять в России ведено в эксплуатацию 834 млн кв. метров жилья, из которых 435 млн «квадратов» — это многоквартирные дома. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в ходе пленарной сессии «Мегапроекты как драйвер развития экономики», которая состоялась 20 октября в рамках [III Международного строительного чемпионата](https://stroygaz.ru/publication/kadry/v-pitere-pobedit-prizovoy-fond-msch-2023-sostavil-rekordnye-53-mln-rubley-/).

По его словам, именно программа жилищного строительства является самым большим мегапроектом, реализуемым в России. Вторым по значимости мегапроектом глава Минстроя России назвал программу «Стимул», которая позволяет строить инфраструктурные объекты, чтобы обеспечить такие большие объемы строительства жилья. «Все это позволяет улучшать качество жизни россиян и повышать комфорт городской среды», — отметил Ирек Файзуллин.

Министр добавил, что сегодня в стройке и смежных отраслях работает более 11 млн человек, на отрасль приходится 14% ВВП страны. Программа жилищного строительства для каждого региона России — это драйвер развития. «Подготовка к Олимпийским играм в Сочи, подготовка к Универсиаде и Чемпионату мира по водным видам спорта в Казани — это тоже мегапроекты, которые активизируют промышленность, транспортную инфраструктуру, людской потенциал и подстегивают развитие регионов в целом», — сказал он.

Ирек Файзуллин также привел в пример Китай, где на стройкомплекс с сопутствующими отраслями приходится 24% ВВП страны. «Если мы остановим этот “разогнавшийся паровоз”, то мы очень сильно потеряем в экономике. Работа стройкомплекса дает результаты для всей России, поэтому мы с уверенностью смотрим в будущее», — сказал в заключении министр.

В свою очередь вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко рассказал о мегапроектах, которые реализуются в Северной столице. В первую очередь — это тренд на качественное развитие города в целом. За последний десять лет в городе построено прядка 35 млн кв. метров жилья. С 2019 года в Санкт-Петербурге активно ликвидируется дефицит необходимой инфраструктуры: транспортной, социальной, энергетической и другой. Имевшийся дефицит — около 309 объектов общей стоимостью почти 780 млрд рублей — на текущий момент устранен на две трети, а до конца 2024 года будет полностью нивелирован. «Это основная заслуга, потому что результат этой работы отражается на качестве жизни петербуржцев и на комфорте пребывания гостей нашего города», — отметил он.

Помимо реализованных в городе мегапроектов — Западного скоростного диаметра, Кольцевой автодороги, особых экономических зон, промышленных кластеров — строятся планы и на будущее. Сегодня на разной стадии реализации в Санкт-Петербурге находится несколько мегапроектов: Лахта Центр, СКА Арена, первая разводная переправа через Неву за 50 лет — Большой Смоленский мост, Широтная магистраль скоростного движения, Многофункциональный медицинский центр-трансформер в Приморском районе, а также вторая очередь аэропорта Пулково и трасса М-7 на севере города. «На этих проектах мы, конечно, останавливаться не намерены, еще много задумок, заложенных в Генплане и добавляемых в него, в ближайшее время мы реализуем», — сказал Николай Линченко.

Также выступил председатель комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, который рассказал о работе по совершенствованию строительного законодательства: сокращению административных барьеров и разбюрократизации отрасли. Он затронул темы повышения квалификации чиновников, развития градостроительной политики и градпотенциала, развития механизма комплексного развития территорий, совершенствования мастер-планов территорий и цифровизации строительной отрасли. «Глядя на строительные идеи, которые предлагает молодое поколение, нам с Иреком Файзуллиным необходимо ускориться в совершенствовании законодательства под такие амбициозные проекты», — сказал Сергей Пахомов.

Председатель главного управления строительных и жилищных кооперативов Министерства жилищного строительства, коммунального хозяйства и городских общин Египта Валид Фарук Саид Эль-Бароди отметил, что Египет — это прародина мегапреоктов, одним из главных примеров чего служит строительство пирамид. Сейчас главным мегапроектом является строительство новой административной столицы страны. Среди направлений, по которым Египет сотрудничает с Россией, министр назвал реализацию национальных проектов и дорожное строительство.

Помимо этого, генеральный директор госкорпорации «Росатом» Алексей Лихачев рассказал о реализованных и перспективных мегапроектах в атомной отрасли, а заместитель председателя правления — начальник департамента перспективное развитие ПАО «Газпром» Олег Аксютин — об успехах и планах в газовой отрасли. В финале пленарной сессии выступил первый заместитель генерального директора АНО «Россия — страна возможностей» Алексей Агафонов, который поделился успехами работы платформы и перспективными проектами.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/kadrovyy-defitsit-yavlyaetsya-odnim-iz-sderzhivayushchikh-faktorov-uspeshnogo-razvitiya-stroyotrasli/), что дефицит квалифицированных рабочих кадров – одна из актуальных проблем строительной отрасли. Возможные пути ее решения, а также успешные практики привлечения и удержания кадров обсудили на сессии «Развитие отечественного рынка рабочих профессий в строительстве».

# 20.10.23 ЕРЗ. Никита Стасишин: Минстрой не видит перегрева на рынке новостроек

Об этом заместитель министра строительства и ЖКХ России [заявил](https://realty.ria.ru/20231019/novostroyki-1903863296.html) РИА Недвижимость на Международном строительном [чемпионате](https://pro-wcc.ru/) в Санкт-Петербурге.

**Никита Стасишин** [отметил](https://realty.ria.ru/20231019/novostroyki-1903863296.html), что просрочка по ипотечным кредитам в России не растет.

При этом работа ЦБ по [ужесточению](https://erzrf.ru/news/tsb-povyshayet-makroprudentsialnyye-trebovaniya-po-ipotechnym-kreditam?search=%D1%86%D0%B1) требований к выдаче кредитов и первоначальному взносу, по мнению чиновника, только способствует улучшению качества ипотечного портфеля.

По словам замминистра, за 9 минувших месяцев запуск новых проектов в сфере жилищного строительства составил почти 33 млн кв. м (+14% к тому же периоду 2022-го). А градостроительный потенциал вырос до 421,4 млн кв. (+2% за год).

В Минстрое, [заметил](https://realty.ria.ru/20231019/minstroy-1903878478.html) Никита Стасишин, видят риски, связанные с [увеличением](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-13-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки. Он подчеркнул, что «кредит под 16% очень сильно влияет на экономику». Однако, если снизится количество новых проектов, то ведомство будет готово девелоперам помочь, заверил замминистра.

Никита Стасишин [рассказал](https://realty.ria.ru/20231019/apartamenty-1903880694.html) РИА Недвижимость о том, что понятие «апартаменты» могут ввести в законодательство, но при этом к жилью они приравнены не будут.

Он также поделился тем, что, по [расчетам](https://realty.ria.ru/20231019/izhs-1903881431.html) Минстроя, половина индивидуальных жилых домов в 2030 году будут возведена «цивилизованно». То есть с помощью индустриальных домокомплектов и с участием системных застройщиков.

# 20.10.23 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин обсудил развитие строительной отрасли с иностранными коллегами

[](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/9e8/x6tgkrbvoxhrnun7y4tvjnmpzk2gtq3n/photo_5303519290793775322_y.jpg)

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин поприветствовал иностранных коллег на III Международном строительном чемпионате во время Международной конференции по развитию строительной отрасли, а также провел двусторонние встречи с представителями Республики Таджикистан, Республики Союз Мьянма и Республики Зимбабве, на которых обсудили векторы сотрудничества в рамках развития строительного комплекса.

«Минстрой России поддерживает участие иностранных команд на Международном строительном чемпионате в следующем году. Мы должны обмениваться опытом, двигаться вперед. Одно из направлений нашего сотрудничества — развитие обмена кадрами, а также обучение студентов с помощью дистанционных технологий», — сказал Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

За круглым столом Международной строительной конференции собрались делегации из 11 стран: Российская Федерация, Республика Таджикистан, Республика Зимбабве, Лаосская Народно-Демократическая Республика, Республика Куба, Республика Индия, Королевство Камбоджа, Республика Союз Мьянма, Республика Конго, Малайзия и Арабская Республика Египет. Минстрой России заинтересован в организации конструктивного диалога и в обмене лучшими практиками между странами для укрепления международного сотрудничества в сфере строительства. Спикеры обсудили развитие кадрового потенциала отрасли, обеспечение комфортных условий жизни граждан и применение современных технологий развития городов.

Отдельное внимание было уделено образовательному процессу по профильным специальностям, будет рассмотрен вопрос о взаимном признании дипломов российских строительных вузов со странами, участвующими в Международном строительном чемпионате.

Также на площадке Чемпионата состоялась встреча с Председателем Комитета по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан Низомом Мирзозода. Россия и Таджикистан тесно взаимодействуют в рамках работы Межправительственной комиссии по экономическому сотрудничеству и открыты для обмена опытом. На данный момент начата реализация совместных проектов по строительству Государственного русского театра им. В. Маяковского и образовательного центра для одарённых детей в Душанбе. Также был подписан Меморандум о сотрудничестве в строительном секторе между Минстроем России, Росатомом и Комитетом по архитектуре и строительству при Правительстве Республики Таджикистан.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин встретился с Министром строительства Республики Союз Мьянма Мьоу Таном. В рамках III Международного строительного чемпионата мьянманская делегация приняла участие в Конференции «Умный город. Цифровое пространство Россия-АСЕАН». Ирек Файзуллин подчеркнул, что у России и Мьянмы есть потенциал для расширения взаимодействия в области строительства.

На полях Чемпионата состоялась встреча главы Минстроя России Ирека Файзуллина с Министром жилищного строительства и социальных услуг Республики Зимбабве Дэниелом Гарве. Ирек Файзуллин отметил, что серьёзным шагом в развитии взаимодействия стало подписание межведомственного Меморандума в рамках Форума Россия — Африка в июле этого года. Минстрой России подготовил План реализации Меморандума для перехода сотрудничества в практическое русло в ближайшее время.

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин поблагодарил представителей иностранных делегаций за ценный вклад в работу III Международного строительного чемпионата.

За последние три года Минстроем России было проведено 80 международных мероприятий, среди которых двусторонние встречи, рабочие группы, конференции и другие профильные мероприятия. Представители министерства за последние два года посетили с рабочими визитами порядка 15 стран. Также в течение прошлого и этого годов было подписано 15 двусторонних документов, меморандумов и протоколов.

# 23.10.23 РИА Новости. В Минстрое назвали количество строителей-мигрантов в России

Первый замглавы Минстроя Ломакин: в России около 800 тысяч строителей-мигрантов

Общая численность мигрантов, занятых в сфере строительства в России, составляет около 800 тысяч человек, сообщил в интервью РИА Недвижимость первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин.

Он напомнил, что всего в стране, по подсчетам [Росстата](https://realty.ria.ru/organization_Rosstat/), в сфере строительства, ЖКХ и управления и оборота недвижимости работает 10,1 миллиона человек.

"Из них, конечно, львиная доля людей занимается созданием продукта, то есть рабочих 70-80% в любой организации, а остальные это то, что обычно называют бэк-офисом, то есть юристы, менеджеры, бухгалтеры и так далее. Более точную цифру я вам назвать пока не могу, мы как раз с Росстатом думаем, как уточнить информацию, поступающую к нам в рамках отчетов компаний по ОКВЭД. Количество мигрантов мы оцениваем примерно в 800 тысяч человек, и именно они занимаются на стройках низкоквалифицированной работой", – сказал Ломакин.

При этом, уточнил он, в настоящее время в России в сфере строительства открыты и не заняты вакансии для 200 тысяч человек. "Но с учетом постоянно увеличивающихся объемов стройки в стране мы понимаем, что, конечно, дефицит (кадров – ред.) по факту больше будет, чем 200 тысяч", – констатировал чиновник.

# 23.10.23 За-Строй. План работы над ошибками перевыполнен

Роскадастр переведёт в электронный вид более 155.000.000 реестровых дел к концу этого года

Генеральный директор публично-правовой компании «Роскадастр» Владислав Жданов на заседании Наблюдательного совета ППК сообщил, что компания определила координаты 656,6 тысячи объектов в рамках исправления реестровых ошибок в ЕГРН, что составляет 158% к плановым показателям третьего квартала:

К концу 2023 года более 155-ти миллионов реестровых дел, а также 11,8 миллиона материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, будут переведены в электронный вид. При этом доля предоставления таких материалов посредством портала Госуслуги составит 41 процент.

Проводивший мероприятие заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин подчеркнул, что за девять месяцев 2023 года компания перевыполнила план по устранению реестровых ошибок. Он также обратил внимание руководства «Роскадастра» на необходимость обеспечить 100-процентное кассовое исполнение по всем госпрограммам до конца года.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский (ведомство осуществляет функции и полномочия учредителя ППК «Роскадастр») рассказал о предстоящей в 2024 году интеграции в компанию АО «Роскартография»:

В этом году мы завершаем интеграцию в рамках создания предприятия полного цикла в сфере земли и недвижимости, в состав компании войдёт АО «Роскартография», включая 17 филиалов.

# 24.10.23 За-Строй. Миллион гастарбайтеров – это нормально?

Общая численность мигрантов, занятых в сфере строительства в России, составляет около 800 тысяч человек. А надо бы, считают в Минстрое, ещё не менее 200 тысяч

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин напомнил, что всего в стране, по подсчётам Росстата, в сфере строительства, ЖКХ и управления и оборота недвижимости работает 10,1 миллиона человек:

Из них, конечно, львиная доля людей занимается созданием продукта, то есть рабочих 70-80 процентов в любой организации, а остальные – это то, что обычно называют бэк-офисом, то есть юристы, менеджеры, бухгалтеры и так далее. Более точную цифру я вам назвать пока не могу, мы как раз с Росстатом думаем, как уточнить информацию, поступающую к нам в рамках отчётов компаний по ОКВЭД. Количество мигрантов мы оцениваем примерно в 800 тысяч человек, и именно они занимаются на стройках низкоквалифицированной работой.

При этом, Александр Николаевич уточнил, что в настоящее время в России в сфере строительства открыты и не заняты вакансии для 200 тысяч человек:

Но с учётом постоянно увеличивающихся объёмов стройки в стране мы понимаем, что, конечно, дефицит кадров по факту больше будет, чем 200 тысяч.

# 23.10.23 РИА Новости. В Минстрое рассказали о проектах развития территорий в ДНР и Запорожье

В общей сложности четыре площадки рассматриваются под комплексное развитие территорий (КРТ) в ДНР и Запорожской области, рассказал в интервью РИА Недвижимость первый замминистра строительства и ЖКХ России Александр Ломакин.

По его словам, в ДНР механизм КРТ могут применить в [Мариуполе](https://realty.ria.ru/location_Mariupol/) и [Донецке](https://realty.ria.ru/location_Donetsk/).

"В Мариуполе речь идет о площадке ограниченной улицей Итальянской, проспектом Металлургов, улицей Митрополитской и Кузнечным переулком. В Донецке под комплексное развитие территорий рассматривается микрорайон Флора, расположенный в Куйбышевском и Кировском районах. Принятие решений по КРТ этих участков и проведение торгов планируется в декабре 2023 года, а разработка документов по планировке территорий – в первом квартале 2024 года", – уточнил он.

Как добавил Ломакин, Минстрой ДНР и Единый институт пространственного планирования РФ (ЕИПП) занимаются разработкой градостроительных документов для центральной части города Мариуполя в микрорайоне Ракета, где в будущем также может быть использован инструмент КРТ.

В свою очередь в [Запорожье](https://realty.ria.ru/location_Zaporizhzhya/), отметил замминистра, прорабатывается вопрос комплексного развития территории микрорайона [Солнечный](https://realty.ria.ru/location_Solnechnyjj/), расположенной в южной части [Мелитополя](https://realty.ria.ru/location_Melitopol/). "Минстроем Запорожской области совместно с ЕИПП и "Дом.РФ" разработана концепция развития этой площадки", – уточнил он.

Чиновник подчеркнул, что в новых регионах России, как и в остальных субъектах РФ, механизм КРТ предназначен для вовлечения в развитие застроенных территорий частных застройщиков на комфортных для них финансовых условиях. "Конечно, есть, скажем так, разные маржинальности в разных регионах, и где-то властям приходится больше помогать девелоперам, а где-то меньше. Но определенно могу сказать, маржинальность у застройщиков КРТ в новых регионах есть, она сопоставима с маржинальностью таких субъектов, как [Ростовская область](https://realty.ria.ru/location_Rostovskaja_oblast/), [Ставропольский край](https://realty.ria.ru/location_Stavropolskijj_krajj/), а также Архангельская область", – сказал он.

# 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Росреестр приблизился к нулевым приостановкам регистрационных сделок

Приостановки по заявлениям, поданным россиянами на регистрацию сделок, приблизились к нулю, сообщил во вторник руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

"Если раньше, в 2020 году, практически каждая пятая — шестая сделка приостанавливались, то на сегодняшний день этот показатель близок к нулю", — заявил Скуфинский на заседании комитета Совета Федерации по экономической политике.

Перейдя к региональной повестке, глава ведомства отметил количество внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) верифицированных данных.

"По сути, за три года внесли столько (в ЕГРН — ИФ), сколько было внесено за все предыдущие годы реформ. У девяти млн объектов уточнили правообладателей, у шести млн земельных участков уточнили границы, исправили 500 тыс. реестровых ошибок", — сказал Скуфинский.

По его словам, результат выражается в конкретных цифрах.

"За два года в региональные и местные бюджеты плюс 344 млрд рублей дополнительных доходов за счет тех работ, которые мы проводили вместе с главами регионов, с региональными управленческими командами. Это очень важный результат. Хочу сказать, что он практически в пять раз превышает объем средств, которые были выделены в качестве дополнительных на нашу госпрограмму", — заключил он

# 24.10.23 Техэксперт. Минстрой допустил введение компенсационного фонда для техзаказчиков

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ Александр Ломакин сообщил, что был подписан меморандум о создании Национального объединения технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительства.

Минстрой России приступил к работе по созданию профобъединения технических заказчиков, которое будет нести ответственность за качество работ его участников. Об этом сообщил ТАСС первый заместитель министра строительства и ЖКХ России Александр Ломакин.

"У них будут все необходимые инструменты для того, чтобы гарантировать обеспечение выполнения работ, если понадобится для этого компенсационный фонд, значит, будет компенсационный фонд", - сказал он в кулуарах Международного строительного чемпионата.

Ломакин отметил, что на полях чемпионата был подписан меморандум о создании Национального объединения технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительства. В него войдут представители инжиниринговых, подрядных и проектных компаний в области управления и контроля за строительством. Сама ассоциация будет создана до конца 2023 года, отметил замминистра. Количество ее членов увеличится относительно числа компаний, подписавших меморандум, добавил он.

"Мы, конечно, будем наделять ее юридическими правами и ответственностью по аналогии с Национальным объединением строителей. НОСТРОЙ у нас прописан в [Градостроительном кодексе](http://docs.cntd.ru/document/901919338). Это, соответственно, работа с Госдумой, поэтому однозначно 2023-2024 годы на эту работу уйдут", - добавил Ломакин.

Представитель министерства напомнил, что сейчас законодательство уже обязывает состоять в национальных ассоциациях специалистов по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и организации строительства. Однако эксперты в области технического заказа работ в строительстве пока не обязаны подтверждать свою квалификацию, притом что от техзаказчика напрямую зависит, насколько быстро и качественно будет возведен объект.

# 26.10.23 За-Строй. Высокая эффективность новой ППК

Глава Росреестра оценил экономический эффект от создания Роскадастра сотнями миллионов рублей

Выступая вчера на правительственном часе в Совете Федерации, руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Олег Скуфинский напомнил о том, что с 1 января 2023 года новая публично-правовая компания «Роскадастр» заработала на базе объединения федерального БТИ, Центра геодезии и картографии и Кадастровой палаты. До конца года к ним присоединится Роскартография с дочерними организациями. При этом Олег Александрович отметил:

Мы уже видим эффективность, элементарно на сокращении операционных издержек, что уже измеряется сотнями миллионов рублей.

Господин Скуфинский добавил, что в ходе объединения ведомств были сохранены их производственные потенциалы и все штаты сотрудников. Но основные итоги реформы будут подведены через год.

# 25.10.23 ЕРЗ. Число ДДУ с использованием счетов эскроу за год увеличилось вдвое

В сентябре 2023 года в Москве зарегистрировано 17 719 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов. Это новый максимум с начала действия программы проектного финансирования, [сообщила](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/v-sentyabre-chislo-ddu-s-eskrou-uvelichilos-prakticheski-vdvoe-za-god/) пресс-служба Управления Росреестра по Москве.

Рекордной стала и доля договоров долевого участия с использованием счетов эскроу — 96,3% от общего числа зарегистрированных в сентябре ДДУ на рынке новостроек.

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

# 20.10.23 ЕРЗ. Перечень банков, имеющих право работать с эскроу, прибавил одну позицию (список)

Банк России опубликовал обновленный [перечень](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/) банков, уполномоченных на открытие счетов эскроу.

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

В перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), регулятор добавил один банк — АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, рег. №2602.

По информации ЦБ, реализуемая этим банком бизнес-модель не предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ): соответствующее решение банком в настоящее время либо не принято, либо осуществляются подготовительные мероприятия для начала проведения таких операций.

В перечень банков, реализуемая бизнес-модель которых предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по ДДУ, вошли 42 кредитные организации.

На 1 октября 2023 года данный перечень выглядит так:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование банка** | **Рег. №** |
| 1 | АО «БКС Банк» | 101 |
| 2 | АО КБ «Хлынов» | 254 |
| 3 | АО «АБ "РОССИЯ"» | 328 |
| 4 | Банк ГПБ (АО) | 354 |
| 5 | ООО Банк «Аверс» | 415 |
| 6 | ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» | 436 |
| 7 | ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» | 485 |
| 8 | ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» | 493 |
| 9 | АО БАНК «СНГБ» | 588 |
| 10 | ПАО «Совкомбанк» | 963 |
| 11 | Банк ВТБ (ПАО) | 1 000 |
| 12 | КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО) | 1 307 |
| 13 | АО «АЛЬФА-БАНК» | 1 326 |
| 14 | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1 343 |
| 15 | РНКБ Банк (ПАО) | 1 354 |
| 16 | ПАО Сбербанк | 1 481 |
| 17 | «СДМ-Банк» (ПАО) | 1 637 |
| 18 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) | 1 810 |
| 19 | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 1 978 |
| 20 | ПАО Банк «ФК Открытие» | 2 209 |
| 21 | ТКБ БАНК ПАО | 2 210 |
| 22 | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2 225 |
| 23 | ПАО «БАНК УРАЛСИБ» | 2 275 |
| 24 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 2 306 |
| 25 | АО «Банк ДОМ.РФ» | 2 312 |
| 26 | ПАО АКБ «Металлинвестбанк» | 2 440 |
| 27 | ПАО «МЕТКОМБАНК» | 2 443 |
| 28 | АО «ГЕНБАНК» | 2 490 |
| 29 | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2 518 |
| 30 | Банк «КУБ» (АО) | 2 584 |
| 31 | ПАО «АК БАРС» БАНК | 2 590 |
| 32 | КБ «ЛОКО-Банк» (АО) | 2 707 |
| 33 | АО СКБ Приморья «Примсоцбанк» | 2 733 |
| 34 | АО «ОТП Банк» | 2 766 |
| 35 | ООО «Экспобанк» | 2 998 |
| 36 | ПАО «Промсвязьбанк» | 3 251 |
| 37 | ПАО Банк ЗЕНИТ | 3 255 |
| 38 | Банк «ВБРР» (АО) | 3 287 |
| 39 | АО «Райффайзенбанк» | 3 292 |
| 40 | АО «МСП Банк» | 3 340 |
| 41 | АО «Россельхозбанк» | 3 349 |
| 42 | АО «СМП Банк» | 3 368 |

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно [актуализируется](https://erzrf.ru/news/popolnilsya-perechen-bankov-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-eskrou-spisok).

# 23.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Госдума рассматривает механизмы рассрочки и ссудо-сберегательных касс на рынке жилья

В качестве мер поддержки рынка жилья рассматриваются варианты использования рассрочки для отдельных категорий граждан и ссудо-сберегательных касс, рассказал в интервью "Интерфаксу" депутат Госдумы РФ Владимир Ресин в понедельник.

"Во многом благодаря программам льготной ипотеки рынок жилья сегодня более-менее стабилен. Так что поддержка ипотечного рынка остается приоритетной задачей, и в этом вопросе строительная отрасль и банковский сектор находятся на одной волне. Стабильность рынка жилья и поддержание спроса важны для обеих сторон", — отметил Ресин.

При этом, по его словам, риски, о которых предупреждает Центробанк, растут.

"Чтобы поддержать спрос на жилье наряду с ипотекой в качестве возможных мер поддержки рассматриваются также варианты использования рассрочки и ссудо-сберегательных касс. Развитие сельской и дальневосточной ипотеки тоже представляют собой перспективные направления", — добавил Ресин.

С полным текстом интервью Ресина можно [ознакомиться на портале "Интерфакс-Недвижимость"](https://realty.interfax.ru/ru/experts/interviews/148877/).

# 24.10.23 АНСБ. СК сообщил о хищении 240 млн рублей у Фонда развития территорий

ФСБ и СК России выявили хищение 240 млн руб. у Фонда развития территорий, злоумышленникам предъявили обвинение по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное организованной группой в особо крупном размере). Об этом сообщает пресс-служба СК РФ.

Бывшему арбитражному управляющему Светлане Аглинишкене и ее соучастникам Екатерине Мыскиной и Дмитрию Шарифуллину грозит до 10 лет лишения свободы.

По версии следствия, обвиняемые похитили бюджетные средства Фонда развития территорий в 2018-2021 гг. в период процедуры банкротства компаний-застройщиков. В заключенных с аффилированными организациями договорах они прописывали завышенную стоимость оказания услуг по охране имущества застройщиков. В общей сложности было похищено более 240 млн руб.

Одним из направлений работы Фонда развития территорий является восстановление прав участников долевого строительства в случае признания компании-застройщика банкротом, говорится на сайте фонда.

# 23.10.23 СГ. Россияне предпочли вклады и ценные бумаги инвестициям в недвижимость

Самым популярным способом пассивного заработка среди работающих россиян стало хранение денег на банковских вкладах и счетах. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центра сервиса «Авито Работа», уточнив, что за такой вариант проголосовало 83% участников исследования.

Вторым наиболее популярным направлением для инвестиций среди работающих россиян стали акции и облигации — 11% респондентов выбрало такой вариант пассивного заработка. Замкнула тройку лидеров недвижимость — только 8% россиян предпочли [вложиться в стройку](https://stroygaz.ru/news/dwelling/nazvana-dokhodnost-ot-investitsiy-v-nedvizhimost-saudovskoy-aravii/).

Аналитики отметили, что мужчины значительно больше доверяют инвестированию в акции и облигации, чем женщины (14% против 7%). В разрезе сфер такой способ хранения средств предпочитают представили страхования (23%), банкинга (20%), а также в равной степени ИТ-сферы и консалтинга — (15%). В свою очередь приобретение недвижимости в качестве инвестиции чаще выбирают работники сегментов автомобильного бизнеса (15%), администрирования (14%) и бухгалтерии (13%).

По словам управляющего директора «Авито Работы» Артёма Кумпеля, опрос показал, что большая часть откладывающих деньги респондентов выбрала один из наиболее стабильных, безопасных и доступных способов инвестиций. «В зависимости от цели накоплений и экономической ситуации возможны альтернативные виды хранения денег. Например, покупка недвижимости отличается высокой ликвидностью и защищенностью, а приобретение драгоценных металлов отлично подходит для долгосрочной перспективы и периода неустойчивости экономики», — пояснил он.

Ранее эксперт по недвижимости и инвестициям, юрист Юлия Обровец [рассказала](https://stroygaz.ru/publication/hypothec/kak-zarabotat-na-ipoteke-pyat-aktualnykh-sposobov/) «Стройгазете» о том, как превратить жилищный кредит в источник доходов.

# 24.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Банки готовы принимать заявки на "Арктическую ипотеку"

Банк ДОМ.РФ начнет прием заявок по программе "Арктическая ипотека" с 1 ноября, сообщили в пресс-службе банка.

"С 1 ноября в России запускается льготная "Арктическая ипотека" по ставке до 2%. Банк ДОМ.РФ начнет принимать заявки по программе после выхода соответствующего постановления правительства РФ по ставке от 1,5%", — рассказали в банке, уточнив, что оператором новой меры государственной поддержки в жилищной сфере выступает ДОМ.РФ.

Новую меру господдержки можно назвать универсальной – она дает возможность решить жилищный вопрос как на рынке многоквартирных домов, так и в секторе частного домостроения. Получить ипотеку по льготной ставке могут супруги не старше 36 лет, а также не состоящие в браке заемщики не старше 36 лет, имеющие несовершеннолетнего ребенка до 19 лет. Оформить кредит с господдержкой могут и участники программ "Арктический гектар" и "Повышение мобильности трудовых ресурсов", а также медики и педагоги в возрасте от 21 до 70 лет. Максимальная сумма кредита по программе – 6 млн рублей, срок кредитования – до 20 лет. Минимальный первоначальный взнос при покупке жилья – 20%.

Программа действует в Мурманской и Архангельской областях, Красноярском крае, Республиках Коми и Карелия (частично), Ненецком и Ямало-Ненецком автономных округах.

В ВТБ также сообщили, что банк начал принимать заявки на "Арктическую ипотеку". Причем заявки можно подавать с 24 октября, а первые сделки ВТБ начнет проводить в начале ноября после подписания и вступления в силу постановления Правительства РФ.

"ВТБ начал получать первые обращения клиентов еще с момента анонсирования программы государством, поэтому мы решили пойти заемщикам навстречу, предоставив возможность заранее подготовить документы и провести сделки сразу в день запуска в начале ноября", — прокомментировал начальник управления "Ипотечное кредитование" ВТБ Сергей Бабин.

Важно, что для успешного старта "Арктической ипотеки" Минвостокразвития России выделяет 500 млн рублей на субсидирование процентной ставки.

# 24.10.23 ЕРЗ. Сбер расширил программу «Коммерческая ипотека»

Теперь ее можно оформить на помещения не только на первом этаже, но и на объекты, находящиеся на минус первом, нулевом (цокольном, подвальном), первом и втором этажах многоквартирных домов, [сообщила](https://s.sber.ru/KwCB5) пресс-служба крупнейшего кредитного учреждения страны.

Программа [«Коммерческая ипотека»](https://domclick.ru/ipoteka/programs/kommercheskaya?from=blog) теперь распространяется на те же объекты, расположенные на первых этажах МКД, но к ним добавляется минус первый, нулевой (цокольный, подвальный) и второй этажи.

Напомним, что Сбер [запустил](https://erzrf.ru/news/sber-rasprostranil-na-rynok-novostroyek-usloviya-ipoteki-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-dlya-fizlits?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A1%D0%B1%D0%B5%D1%80) «Коммерческую ипотеку» для физлиц в апреле 2023 года. Средний срок кредита по ней составляет 21 год, средний чек — 4,3 млн руб.

Сейчас минимальная ставка по программе составляет 15,7% годовых, первоначальный взнос — от 30%. Срок кредита — от 1 года до 25 лет, сумма — от 500 тыс. руб. до 100 млн руб. Коммерческая недвижимость, купленная по данной программе, выступает залогом по ипотеке — другие залоги и поручительства не требуются.

Для оформления этого вида ипотеки нужно подтвердить доход и занятость. Оформить такой кредит могут в том числе и самозанятые. А вот ИП, бенефициары и собственники бизнеса с долей владения более 25%, руководители и генеральные директора предприятий не смогут воспользоваться этой программой. Возраст заемщика — от 21 года до 75 лет.

# 25.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Доля ипотеки на ИЖС приблизилась к 15%

Доля ипотеки на покупку и строительство частных домов приблизилась к 15% в общем объеме ипотечного кредитования, подсчитали в Аналитическом центре ДОМ.РФ.

"Доля ипотеки на покупку и строительство частных домов в общем объеме ипотечного кредитования приблизилась к 15%. При этом наилучшие результаты демонстрирует сегмент кредитов на строительство частных домов – самый быстрорастущий на рынке ипотеки. За январь-сентябрь зафиксирован четырехкратный рост выдач в годовом выражении как по количеству, так и по объему кредитов на ИЖС (73 тыс. кредитов на 315 млрд руб)", — отмечается в исследовании центра.

В нем также говорится, что всего за девять месяцев 2023 года российские банки выдали 214 тыс. ипотечных кредитов на покупку и строительство частных домов (+115% к 9 мес. 2022 г.) на 822 млрд рублей (+155%) – больше, чем за весь предыдущий год.

"Мы ожидаем, что к концу года количество выданных кредитов на строительство индивидуального жилья превысит значимую отметку в 100 тысяч. Потенциал этого рынка огромный: в 2023 году уже каждый двадцатый ипотечный кредит выдан на ИЖС, в то время как в 2022 году это был только каждый пятидесятый", ‒ отметил руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

Он напомнил, что при участии ДОМ.РФ уже разработан законопроект, предусматривающий применение эскроу при строительстве частного дома подрядчиком с использованием домокомплектов и типовых проектов домов. В рамках пилотирования механизма ДОМ.РФ запустил кредитование для подрядчиков, а также "безопасную" ипотеку для граждан, желающих построить свой дом по договору подряда с использованием счетов эскроу.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 20.10.23 ЗаНоСтрой. Власти решили навести порядок в непростых взаимоотношениях СРО с Фондами капремонта. Но нужна помощь Нацобъединений

Как известно, саморегулируемые организации в отношении своих членов применяют меру дисциплинарного воздействия в виде приостановления права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а Фонды капитального ремонта с такими членами СРО заключают новые договоры! Да и государственные заказчики с муниципальными этим грешат сплошь и рядом. При этом судебная система категорически отказывается признавать недобросовестное поведение заказчиков при заключении контрактов с членами СРО, у которых приостановлено право, взыскивая причинённый вред и убытки такими подрядчиками с саморегулируемых организаций. Однако российские власти решили обратить внимание на эту проблему. С подробностями – наш столичный эксперт.

Данную проблему обсуждали ещё на прошлогоднем заседании Президиума Государственного Совета, которое было посвящено Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства. Саморегулируемое сообщество представлял президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

По итогам заседания даны были поручения, одним из которых явилось:

*«м) в целях повышения эффективности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: обеспечить расширение перечня видов работ, осуществляемых в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, увязав программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с планом модернизации коммунальной инфраструктуры;*

*представить предложения по уточнению квалификационных требований к отбору подрядных организаций для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Срок – 20 ноября 2022 года».*

И вот 12 октября этого года председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление № 1690 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», вносящее дополнения в правительственное постановление № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». В частности, дополняется:

1) подпунктом «е» пункт 157, запрещающий допускать комиссией по осуществлению закупок к участию в электронном аукционе заявки участников в случае: *«е) применения в отношении подрядной организации саморегулируемой организацией меры дисциплинарного воздействия в виде приостановления права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства»*;

2) подпунктом «г» пункт 220, предусматривающий, когда заказчик обязан отказаться от заключения договора о проведении капитального ремонта с победителем электронного аукциона, или с участником электронного аукциона, заявке на участие в электронном аукционе которого присвоен второй номер, или с единственным участником, допущенным к участию в электронном аукционе, или с единственным участником электронного аукциона: при *«г) установлении факта, указанного в подпункте «е» пункта 157 настоящего Положения, в отношении лица, с которым должен быть заключён договор о проведении капитального ремонта»*.

Представляется, что таким образом, ФКР, заключивший контракт на проведение работ по проектированию, капитальному ремонту МКД с подрядчиком, у которого приостановлено соответствующее право на выполнение работ, не сможет переложить свою ответственность на СРО.

Но в любом случае пройдёт ещё немало времени пока сформируется положительная практика в защиту компенсационных фондов саморегулируемых организаций по таким случаям. Да и каждой в отдельности СРО обработать, проанализировать и выявить необходимую информацию просто не под силу. Но есть несколько вводных для решения сложной задачи:

1. Реестры квалифицированных подрядных организаций, которые все ФКРы размещают на [официальном сайте](http://www.zakupki.gov.ru/) Единой информационной системы в сфере закупок.

2. Единые реестры сведений о членах СРО и их обязательствах, ведение которых осуществляют НОСТРОЙ и НОПРИЗ.

3. Реестры закупок и по их итогам заключённых договоров, которые также размещены в Единой информационной системе в сфере закупок.

Представляется, что данные из реестров квалифицированных подрядных организаций могут сопоставляется с данными из реестров сведений о членах СРО и их обязательствах. В случае приостановления права члена саморегулируемой организации, который выполняет работы по договорам, заключённым с ФКР, информация об этом направляется Национальным объединением в соответствующий Фонд капремонта и саморегулируемую организацию, или направляется в СРО, которая уже сама направляет в ФКР письмо о приостановлении права своего члена с указанием на последствия не несения ответственности по заключённым договорам после даты применения меры дисциплинарного воздействия в виде приостановления права. При этом саморегулируемое сообщество в защиту своих членов обязано будет направить в Фонд капитального ремонта информацию о прекращении такой меры дисциплинарного воздействия.

Аналогично предлагается выявлять уже заключённые договоры в период приостановления права у члена СРО.

Конечно, для решения данной проблемы взаимодействия понадобится разработка некоего программного продукта, который обеспечивал бы решение описанных задач. А под силу это сделать только совместными усилиями НОСТРОЙ и НОПРИЗ с учётом их возможностей и бюджетов.

[Постановление Правительства РФ № 1690 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»](http://zanostroy.ru/uploads/ckeditor/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%A0%D0%A4.pdf).

# 20.10.23 НОПРИЗ Новости. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов

20 октября 2023 года состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования под председательством вице-президента НОПРИЗ [Николая Капинуса](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/).

В заседании приняли участие члены комиссии, представители ФАУ «Главгосэкспертиза России», представители заказчиков, проектных и саморегулируемых организаций.

Члены комиссии рассмотрели заявления ФАУ «Главгосэкспертиза России» о допущенных двумя специалистами (ГИПами компаний, являющихся членами саморегулируемых организаций, входящих в состав НОПРИЗ) ошибках в проектных решениях, выявленных в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Члены комиссии учли доводы всех сторон, приняли решение о недостаточности представленных аргументов для исключения одного из рассматриваемых специалистов из НРС и отложили принятие решения по второму специалисту до выяснения всех вновь выявленных обстоятельств.

Результаты работы комиссии будут рассмотрены на ближайшем заседании Совета НОПРИЗ.

Также в ходе заседания было проведено предварительное рассмотрение заявлений ФАУ «Главгосэкспертиза России» в отношении ряда специалистов и определен перечень документов, которые необходимо запросить дополнительно к следующему заседанию комиссии.

# 23.10.23 ЗаНоСтрой. Апелляция поддержала решение суда первой инстанции по компфондам СРО «ПГС», восстановившейся в Едином реестре

Девятый арбитражный апелляционный суд не поддержал жалобу НОСТРОЙ на решение суда предыдущей инстанции по делу № А40-82416/23, который обязал Национальное объединение строителей вернуть денежные средства Союзу «Саморегулируемая организация «Первая гильдия строителей» (Союз «СРО «ПГС», СРО-С-140-23122009). Новые аргументы юристов Нацобъединения не показались апелляционной инстанции убедительными. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Как ранее рассказывал ЗаНоСтрой.РФ, Арбитражный суд города Москвы своим решением от 11 июля 2023 года по делу № А40-82416/23 удовлетворил требование СРО «ПГС», обязав НОСТРОЙ вернуть денежные средства КФ ВВ в размере 121,97 миллиона рублей, средства КФ ОДО в размере 28,52 миллиона рублей, взыскать проценты за пользование денежными средствами в порядке статьи 395 Гражданского кодекса РФ в размере 3,94 миллиона рублей, а также проценты за пользование денежными средствами, начиная с 12 апреля 2023 года по дату фактической уплаты долга.

Суд первой инстанции указал, что единственным правовым основанием для зачисления денежных средств компенсационного фонда Союза на специальный счёт НОСТРОЙ явился факт исключения сведений о СРО «ПГС» из Государственного реестра саморегулируемых организаций на основании приказа Ростехнадзора. В то же время вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 13 сентября 2022 года по делу № А40-106278/2022 признан недействительным и отменён приказ Ростехнадзора от 13 мая 2022 года № СП-3 об исключении Союза из Госреестра. А, следовательно, и оснований удерживать у себя деньги СРО Национальное объединение более не имеет права.

Судом при рассмотрении дела не установлено фактических обстоятельств, свидетельствующих о том, что в результате восстановления сведений о Союзе в Госреестре последнему были возвращены денежные средства компенсационного фонда, ранее перечисленные на специальный счёт НОСТРОЙ. Суд пришёл к обоснованному выводу о правомерности требования истца, в связи с чем и обязывает Национальное объединение возвратить спорные денежные средства компенсационного фонда Союзу. Эту же позицию полностью поддержал суд апелляционной инстанции.

Ссылка ответчика на правовую природу денежных средств компенсационного фонда была признана несостоятельной. Как сказано в материалах дела: *«В результате исполнения судебного акта по настоящему делу не произойдёт использование денежных средств в целях, отличных от целей, предусмотренных для средств компенсационного фонда, в связи с тем, что данные денежные средства также поступят на специальный банковский счёт».*

Пока не вполне понятно, что мешает Нацобъединению просто выполнить решение суда и вернуть средства компфонда владельцу. Поскольку очевидно, что если претензии к СРО сохраняются, то нужно не спорить о природе средств компфонда, а оспаривать законность её восстановления в Едином реестре.

Как известно, данная СРО была исключена из Госреестра по причине обнаруженных фактов вывода средств компенсационного фонда вопреки решениям Общего собрания членов СРО и предоставляла недостоверные сведения финансовой отчётности.

По оценке Ростехнадзора Союзом были допущены нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности и о саморегулируемых организациях, которые, в соответствии с частью 5 статьи 55.2 Гражданского кодекса РФ, являются основанием для исключения сведений о саморегулируемой организации из Госреестра:

1. Представление в Ростехнадзор недостоверных сведений о движении средств компенсационных фондов Союза.

2. Неисполнение Союзом требований статьи 55.16-1 ГрК РФ.

3. Несоблюдение требований, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации.

На основании этих аргументов Совет НОСТРОЙ утвердил заключение о возможности исключения сведений о саморегулируемой организации из Госреестра, однако в дальнейшем СРО удалось опротестовать приказ РТН и добиться восстановления в Едином реестре.

# 23.10.23 ЗаНоСтрой. Новая законодательная инициатива о возмещении неотработанного аванса за счёт КФ ОДО справедливо вызывает опасения СРО-сообщества

ЗаНоСтрой.РФ уже информировал о законопроектной инициативе, предусматривающей возмещение неотработанного аванса за счёт средств саморегулируемых организаций, а именно из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. Наш добровольный столичный эксперт предложил более детально рассмотреть предлагаемую норму.

При внимательном прочтении законопроекта обращают на себя внимание следующие слова: *«в том числе требованию о возврате ранее перечисленной члену саморегулируемой организации предварительной оплаты полностью или в соответствующей части (неотработанный аванс)*при условии отсутствия требования заказчика об обеспечении исполнения указанного договора*».*

В Федеральном законе от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» есть такая статья 96 «Обеспечение исполнения контракта». Согласно данной нормы, при осуществлении государственных и муниципальных закупок обязательно установление в договоре норм об обеспечении исполнения контракта. Причём, это может быть, как банковская гарантия с определённой суммой выплат, так и, например, обеспечительный платёж.

Аналогичная норма содержится и в постановлении Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»:

«*206. Исполнение обязательств по договору о проведении капитального ремонта обеспечивается:*

*а) независимой гарантией, выданной в соответствии с требованиями, предусмотренными частью 1 статьи 45 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – независимая гарантия);*

*б) обеспечительным платежом».*

Таким образом, авторы законопроекта, предполагают, что выплаты из КФ ОДО саморегулируемых организаций могут произойти из-за невозврата неотработанного аванса только в том случае, если в контракте отсутствует запись об обеспечении гарантий исполнения договора либо в виде банковской гарантии, либо в виде обеспечительного платежа.

В целом позиция логичная. Однако такой формальный подход вряд ли поможет всем СРО выигрывать судебные споры. И на это есть немало причин:

1. Обеспечение меньше, чем сам аванс (в большинстве случаев). При этом компфонды ОДО довольно большие. Следовательно, суды смогут обосновывать и занимать позицию, что СРО обязана выплачивать в части, не покрытой гарантийным обеспечением. Тем более уже такая судебная практика есть.

2. Невключение в договор (контракт) норм о гарантированном обеспечении исполнения договора при фактическом применении этих норм законодательства, то есть предоставление, например, банковской гарантии подрядчиком, не делает контракт ничтожным. А значит, по формальному признаку предлагаемой нормы в статье 60.1 Градостроительного кодекса РФ, саморегулируемая организация обязана будет выплатить из КФ ОДО.

Не надо далеко ходить, чтобы привести живой пример: член СРО в глубоком банкротстве. ФКР, имея банковскую гарантию от подрядчика – члена СРО, не указал в контракте нормы об обязательности наличия такой гарантии. Как следствие, Фонд капремонта идёт в судебном порядке к СРО. И как саморегуляторам узнать и доказать, что член СРО представил банковскую гарантию или обеспечительный платёж, при условии того, что и у арбитражного управляющего отсутствуют эти документы? Опять формальный признак – СРО выплачивает.

3. Не все контракты подлежат обеспечению исполнения контрактов – например, до 5.000.000 рублей. А если такой контракт исполняет член СРО, хотя для этого членство в СРО и не требуется, то сразу заказчик пойдёт взыскивать с КФ ОДО. Практика такая уже есть.

4. С контрактами, заключаемыми в рамках Федерального закона от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», нет прямой обязанности установления обеспечении исполнения контракта – всё на усмотрение сторон. Тут и не надо объяснять, куда устремятся заказчики…

В заключение, помимо сказанного, хочется добавить, что опасения, которые высказывают юристы СРО, далеко не напрасны. Многим известны случаи фактического мошенничества при заключении контрактов и получении авансов на их выполнение, с другой стороны, бюджеты как регионов, так и отдельных госзаказчиков просели в последние годы, а выполнять задачи по строительству, капитальному ремонту надо, вот и нашли способ восполнения – неотработанный аванс плюс штраф.

# 24.10.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ впервые в России внедрил систему цифровой маркировки строительной продукции

В Кировской области состоялся запуск пилотного проекта Минстроя России, Минпромторга России и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по нанесению уникальной цифровой маркировки на строительные материалы и изделия. Символический старт нанесению маркировки на модуль порошкового пожаротушения Буран-15 на производственной площадке ООО «ЭПОТОС-К» 24 октября 2023 года дал президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Промаркированные образцы средств пожаротушения для объектов капитального строительства теперь внесены в Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции.

Таким образом, в России начато формирование единой автоматизированной электронной системы качественной строительной продукции на базе Реестра. Благодаря уникальному маркировочному QR-коду, который будет наноситься на каждый товар, появится возможность идентифицировать оригинальность продукции и получить исчерпывающие сведения о товаре (о его производителе, технических характеристиках, сертификатах качества и т.п.). Информация о продукции будет важна и востребована на протяжении всего инвестиционно-строительного цикла, а также при эксплуатации объекта капстроительства.

Проект реализован в соответствии с указанием Президента Российской Федерации В.В. Путина по обеспечению повышения качества строительных материалов. В запуске пилотного проекта приняли участие заместитель Председателя Правительства Кировской области Михаил Сандалов, и.о. министра промышленности, предпринимательства и торговли Кировской области Александр Даренский, руководители саморегулируемых организаций из разных федеральных округов.

До начала церемонии состоялась экскурсия по заводу, на которой учредитель группы компаний «ЭПОТОС» Елена Чащина рассказала гостям об истории предприятия, технологическом процессе выпуска продукции, основанном на принципе бережливого производства. Представители завода продемонстрировали цех, занимающийся разработкой и производством радиоэлектронной аппаратуры, парк станков с числовым программным управлением, автоматизированную покрасочную линию, роботизированную линию резки металла и работу на механизированных сварочных аппаратах, а также участки засыпки модулей пожаротушения и упаковки.

По завершении экскурсии участники мероприятия приступили к запуску пилотного проекта. Председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, приветствуя участников церемонии по видео-конференц-связи, отметил, что возглавляемый им Комитет Госдумы плотно работает с Национальным объединением строителей по ключевым направлениям развития отрасли.

«НОСТРОЙ – это один из ключевых партнеров профильного комитета Госдумы, который активно выступает с инициативами по ускорению инвестиционно-строительного цикла и отстаивает позицию в направлении повышения качества и безопасности. Это как раз и наша позиция – отрадно, что мы движемся в одном направлении. Мы всецело поддерживаем проект цифровой маркировки строительной продукции. Те ресурсы, которые напрямую влияют на безопасность и качество строительства должны быть максимально защищены от контрафакта.

Наш Комитет будет внимательно следить за реализацией этого проекта, чтобы его положительный опыт отразить в предложениях по изменению законодательства», – сказал Сергей Пахомов. Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко по видео-конференц-связи отметил, что в рамках совместного проекта Минстрой России и НОСТРОЙ стремятся решить вопросы, связанные с обеспечением условий безопасности в отрасли.

«Внедрение системы маркировки позволит точно идентифицировать каждую единицу выпускаемой продукции и отслеживать ее путь от производства до места использования. Это, безусловно, прорыв в развитии отрасли, который позволит нам повысить качество выпускаемой продукции. Минстрой России готов оказывать сопровождение проекта с точки зрения нормативной работы», – сказал Сергей Музыченко.

Заместитель председателя Правительства Кировской области Михаил Сандалов обратился к участникам мероприятия с приветственным словом. «Мы очень гордимся тем, что компания, которая первой в России получает сертификат качества, работает в Кировской области. Это говорит о том, что все, что производится у нас, отвечает всем критериям качества. Как говорит наш губернатор Александр Соколов: «Привыкайте быть первыми». И я горжусь тем, что именно кировское предприятие получило первым сертификат качества.

Таким компаниям, как «ЭПОТОС-К», мы будем оказывать всестороннюю поддержку», – заверил Михаил Сандалов. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков назвал запуск пилотного проекта по цифровой маркировке строительной продукции «знаковым событием для нацобъединения и входящих в его состав СРО, которые стоят на страже безопасного и качественного строительства и отвечают за него средствами своих компенсационных фондов».

«НОСТРОЙ с Минстроем России и Минпромторгом России уделяют большое внимание качеству стройматериалов, которые попадают на стройку. Мы подготовили почву для отбора лучших производителей и поставщиков: разработали критерии добросовестности, согласовали перечень первоочередных строительных ресурсов, сегодня запускаем пилотный проект по цифровой маркировке. Уверен, мы выбрали правильный путь, который позволит нам в конечном итоге очистить рынок от некачественной и фальсифицированной строительной продукции и даст возможность строительным компаниям работать только с добросовестными производителями и поставщиками», – сказал Антон Глушков.

НОСТРОЙ в настоящее время получил более 150 заявок на включение в Реестр добросовестных производителей/поставщиков строительной продукции, и сейчас ведется работа по проверке качества и исследованию материалов. Работа НОСТРОЙ строится на собственном информационно-аналитическом комплексе с участием СРО и подрядных компаний, которые входят в нацобъединение (более 99 тыс. строительных компаний), добавил президент НОСТРОЙ. Он поблагодарил руководство завода-изготовителя за проявленную инициативу и готовность взять на себя ответственность стать первым производителем, продукция которого имеет маркировку

Знаком качества НОСТРОЙ и QR-кодом. Это стало возможным благодаря Соглашению, подписанному между нацобъединением и группой компаний «ЭПОТОС» на заседании Строительного консорциума в августе 2023 года. «Сегодня мы с НОСТРОЙ воплощаем в жизнь те намерения, которые были заявлены более двух месяцев назад. Наш уникальный опыт станет хорошим ориентиром для отечественных производителей и поставщиков строительной продукции и позволит улучшить имидж каждого, кто будет маркировать свою продукцию Знаком качества НОСТРОЙ и QR-кодом», – сказала учредитель

Группы компаний «ЭПОТОС» Елена Чащина. После вступительной части состоялся символический запуск пилотного проекта. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков, заместитель председателя Правительства Кировской области Михаил Сандалов, и.о. министра промышленности, предпринимательства и торговли Кировской области Александр Даренский и учредитель группы компаний «ЭПОТОС» Елена Чащина перерезали красную ленту, наклеили QR-коды и знаки качества НОСТРОЙ на модули порошкового пожаротушения Буран-15, ознаменовав тем самым начало реализации проекта. Он задаст абсолютно новый тренд в развитии системы уникальной цифровой маркировки строительной продукции.

Напомним, что Реестр добросовестных производителей/поставщиков строительной продукции – результат по трансформации Каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования в картографическую проекцию промышленности строительных материалов на территории Российской Федерации. Проект направлен на борьбу с фальсификатом строительных материалов и внедрения добровольной маркировки строительной продукции, по которой потребитель сможет получить исчерпывающую информацию о товаре, его характеристиках и убедиться в оригинальности материала.

В рамках утвержденных требований к участникам Реестра добросовестных производителей/поставщиков строительных ресурсов будет присваиваться «Знак качества НОСТРОЙ» и QR-код как гарантия подтверждения качества продукции и добросовестности производителя и поставщика этого ресурса. К примеру, при наведении камеры смартфона на QR-код пользователи перейдут на персональную страницу «ЭПОТОС-К» в Реестре добросовестных производителей и поставщиков, который находится на сайте Национального объединения строителей.

Следует отметить, что включение продукции в сервис не только гарантирует потребителям ее качество, но и предоставляет производителям преимущества при участии в тендерных процедурах. Справочно: Группа компаний «ЭПОТОС» занимает лидирующие позиции в области пожаротушения. Сфера применения средств борьбы с огнем, выпускаемых компанией, весьма обширна: от объектов топливно-энергетического комплекса (станции перекачки нефтепродуктов, сливо-наливные эстакады, трансформаторные пункты, кабельные каналы, диспетчерские, вычислительные центры) и гражданского строительства (гаражи, автостоянки, небольшие магазины, киоски, индивидуальные котельные, бани, электрические щиты и шкафы с серверным оборудованием) до складских, технологических и бытовых помещений и транспортной техники.

Группа компаний располагает мощным научно-техническим потенциалом, собственной высокотехнологичной исследовательской и испытательной базой, современными производственными мощностями, что позволяет не только производить средства и системы пожаротушения, но и осуществлять полный цикл работ по противопожарной защите самых разных объектов, оказывать различные виды услуг по пожарной безопасности в России и за рубежом.

# 24.10.23 НОПРИЗ Новости. Изменение требований к кредитным организациям, в которых размещаются средства компфондов СРО

Согласно части 1 статьи 55.16-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс), средства компенсационного фонда возмещения вреда (далее — КФ ВВ) и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее — КФ ОДО) саморегулируемой организации размещаются на специальных банковских счетах, открытых в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

В настоящее время саморегулируемые организации размещают средства КФ ВВ и КФ ОДО в соответствии с требованиями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2021 г. № 662 (далее — постановление Правительства РФ № 662).

С 17.11.2023 г. постановление Правительства РФ № 662 будет действовать [в новой редакции](https://nopriz.ru/upload/iblock/cda/mzl054wq3nt3zau9f7sebxmdnmf5oyrs/Postanovlenie_751_ot_15052023.pdf), в соответствии с которой вместо ранее действовавших двух кредитных рейтинговых агентств, наличие рейтинга в которых подтверждает соответствие кредитной организации требованиям законодательства, будут действовать 4 кредитных рейтинговых агентства: АО «Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство», АО «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА», ООО «Национальные Кредитные Рейтинги», ООО «Национальное рейтинговое агентство». Постановление Правительства РФ № 662 в новой редакции указывает на одновременное наличие у кредитной организации не менее двух кредитных рейтингов из указанных четырех.

Напоминаем, что согласно части 8.1 ст. 55.16-1 Кодекса в случае несоответствия кредитной организации требованиям, предусмотренным частью 1 указанной статьи, саморегулируемая организация обязана расторгнуть договор специального банковского счета, договор банковского вклада (депозита) досрочно в одностороннем порядке не позднее десяти рабочих дней со дня установления указанного несоответствия.

# 25.10.23 АНСБ. Президент НОСТРОЙ ожидает сохранения объемов строительства в РФ в 2024 году на уровне 2023 года

Объемы и темпы строительства в будущем году сохранятся на уровне не меньшем, чем в настоящий момент, сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

По данным Минстроя, в настоящий момент в России возводится порядка 150 млн кв. м жилья. По итогам 2022 года в России ввели в эксплуатацию рекордные 102,7 млн кв. м жилья, что на 11% больше относительно результата 2021 года. По итогам 2023 года он может достичь 105 млн кв. м, а к 2030 году прогнозируется ввод порядка 120 млн кв. м жилья в год.

"Ситуация в строительной отрасли в 2024 году будет такой же успешной, как в 2023 году, потому что уровень бюджетных инвестиций в объекты, которые уже строятся, не снижается", - сказал он.

Ранее Минстрой сообщил, что стройотрасль обеспечивает 14% валового продукта страны. Совокупная площадь новых проектов, запущенных за девять месяцев 2023 года, составила 33,6 млн кв. м - на 15% больше относительно девяти месяцев 2022 года. Градостроительный потенциал в России за девять месяцев вырос на 2,3% - до 421 млн кв. м, а объем действующих разрешений на строительство достиг 157,2 млн кв. метров.

По мнению эксперта, снижение участия госбюджета в новых стройках может стать заметным в перспективе двух-трех лет. "У нас проблематика при формировании бюджета - это начало новых объектов. При среднем сроке реализации объектов соцкультбыта в 3-3,5 года снижение финансирования, конечно, повлияет, но это отразится на более поздних периодах, а не в 2024 году", - подчеркнул он.

Схожую ситуацию глава нацобъединения строителей предполагает и в жилищном строительстве. "Сегодняшние риски связаны с тем, что будет с государственным участием в программах льготных ипотек. Однако на вводе жилья это не только в 2024 году, но и в 2025 году напрямую не скажется", - считает эксперт. По его словам, в связи с заявленным окончанием льготных ипотечных программ покупатели стремятся быстрее приобрести, а застройщики - быстрее и больше построить до заявленного государством 1 июля 2024 года. "То, что строится сейчас, продается. Более того, даже те объекты, которые будут выведены в начале следующего года, будут очень активно продаваться", - добавил он.

Возможные проблемы

По мнению Глушкова, первые проблемы возникнут с теми объектами жилья, которые начнут строиться примерно во втором квартале 2024 года, а значит, будут вводиться к концу 2025 года. "Пока неясно, захотят ли вернуться застройщики к схеме субсидирования процентной ставки. Такая альтернатива остается, но она скажется на ценах", - уточнил он.

По данным Минстроя РФ, с начала 2023 года в РФ введено более 80 млн кв. м жилья, объем строительной отрасли РФ по итогам января - сентября 2023 года вырос на 9% по сравнению с тем же периодом 2022 года.. При этом объем многоквартирных домов вырос на 5,5% по сравнению с прошлым годом.

# 25.10.23 За-Строй. Жди, СРО, жалоб от собственников жилья

Российский Кабмин дал право жителям МКД отзывать допуск на отдельные виды работ и отстранять подрядчиков от капремонта на год

Правительство России приняло дополнительные меры по отбору подрядчиков для работ по капитальному ремонту. Теперь решение об отстранении неквалифицированных организаций смогут принять собственники квартир. Соответствующее постановление Кабмина [№ 1690 от 12 октября 2023 года](http://government.ru/news/49800/).

В постановлении уточняется, что жители многоэтажек в случае неудовлетворительного качества работ смогут пожаловаться в саморегулируемую организацию, в которой состоит подрядчик, а также отозвать его допуск на отдельные виды работ. Если собственники квартир примут такое решение, то подрядчик будет отстранён на год.

Ремонт в домах проводят компании, которые выиграли тендер на электронных торгах, раньше поменять подрядчика по инициативе жильцов было невозможно.

До вчерашнего дня компании, которые занимаются капремонтом, могли исключить из реестра квалифицированных подрядчиков только за грубые нарушения, например, за неоднократный отказ от исполнения контракта по тендеру. Согласно правительственному постановлению, теперь исключить из реестра и на год отстранить от торгов можно будет ещё за ряд нарушений – например, за недостоверные сведения об организации, уклонение от заключения договора о проведении капремонта, а также судимость по экономическим статьям у руководителей таких компаний.

Как мы уже сообщали, Президент России Владимир Путин недавно подписал закон, который даёт право региональным операторам капитального ремонта общего имущества в многоэтажках проводить централизованные закупки материалов и оборудования, в том числе лифтов, насосов, бойлеров, индивидуальных тепловых пунктов и автоматических узлов учета. Ранее этим занимались подрядчики.

# 25.10.23 ЕРЗ. ФАС: при госзакупке проектных и изыскательских работ заказчик не может требовать членства в двух СРО

26.09.2023 Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по контролю в сфере закупок (Комиссия) вынесла решение по делу [№026/06/106-2001/2023](https://zakupki.gov.ru/epz/complaint/card/complaint-information.html?id=2289707). В нем она указала, что заказчик должен устанавливать требования к участникам закупки о наличии членства в саморегулируемой организации, область регулирования которой соотносится с результатом работ, являющихся объектом закупки.

Согласно материалам дела, заказчиком в лице ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» был опубликовано извещение о проведении открытого конкурса в электронной форме №0121200004723001074 на «Выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: "Расширение и реконструкция очистных сооружений канализации с доочисткой в г. Минеральные Воды"» для обеспечения нужд филиала ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» — «Южный».

[Извещением](https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/printForm/view.html?regNumber=0121200004723001074) о проведении открытого конкурса в электронной форме установлено, что участник закупки должен быть членом двух саморегулируемых организаций (СРО):

**•**в области выполнения инженерных изысканий;

**•**в области выполнения архитектурно-строительного проектирования.

ИП Малыхин П. В. не согласился с данным требованием и подал [жалобу](https://zakupki.gov.ru/controls/documentComplaintDownload?documentId=5296571), где указал, что, если объектом закупки являются работы по разработке проектной документации, в том числе по выполнению инженерных изысканий, заказчиком должно быть установлено требование к участнику закупки о наличии членства только в СРО в области архитектурно-строительного проектирования.

Комиссия признала жалобу в данной части обоснованной, отметив, что в соответствии с позицией ФАС России, отраженной в письме [№МШ/54828/23](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452122/) от 11.07.2023 «Об установлении требований к участникам закупки о членстве в саморегулируемой организации и о проверке у участников закупок членства в саморегулируемой организации», если объектом закупки являются работы по разработке проектной документации, в том числе по выполнению инженерных изысканий, то заказчиком должно быть установлено требование к участнику закупки о наличии членства в СРО в области архитектурно-строительного проектирования.

Данное требование согласуется с условием о необходимости соблюдения принципа обеспечения конкуренции, в рамках которого не допускается установление требований, приводящих к необоснованному ограничению числа участников закупки.

С учетом изложенного в целях обеспечения конкуренции Комиссия [обязала](https://zakupki.gov.ru/controls/documentComplaintDownload?documentId=5302961) заказчика установить требования к участникам закупки о наличии членства в СРО, область регулирования которой соотносится с результатом работ, являющихся объектом закупки, — в области архитектурно-строительного проектирования.

# 25.10.23 ЗаНоСтрой. Комитет НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе обсудил вопросы регулирования деятельности негосэкспертизы

Вчера, 24 октября под председательством вице-президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Александра Вронеца состоялось заседание комитета по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

От Аппарата Нацобъединения участие в заседании приняли заместитель руководителя Дмитрий Кудров, директор департамента технического регулирования и нормирования Сергей Хведченя и директор департамента по обеспечению деятельности комитетов Марина Великанова.

Член комитета НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе Андрей Бычков выступил с обзором нововведений для расчетов начальной максимальной цены контракта, устанавливаемых приказом Минстроя России от 21 августа 2023 года № 604/пр «Об утверждении порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, предметом которого может быть одновременно подготовка проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства, цены такого контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), методики составления сметы такого контракта и порядка изменения цены такого контракта в случаях, предусмотренных подпунктом «а2 пункта 1 и пунктом 2 части 62 статьи 112 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Александр Вронец, Андрей Бычков, председатель подкомитета по техническому регулированию Лариса Баринова, председатель подкомитета по экспертизе Александр Колубков, члены комитета НОПРИЗ по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе Сергей Ильяев и Юлия Павлова обсудили практику и возможные риски применения этого приказа Минстроя России, а также предложенный порядок изменения цены контракта после выполнения обязательств по подготовке проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения положительного заключения государственной экспертизы в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта ОКС.

Господин Вронец рассказал о ходе реализации плана взаимодействия Национального объединения и ФАУ «Главгосэкспертиза России», а также о деятельности комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования под председательством вице-президента НОПРИЗ Николая Капинуса.

Далее участники заседания рассмотрели обращение председателя правления СРО СПАС Юзефа Мосенкиса по вопросу нормативно-правового и технического регулирования, а также саморегулирования негосударственной экспертизы проектной и изыскательской документации.

Члены комитета Александр Колубков, Сергей Ильев, Лариса Баринова, Юлия Павлова, Анатолий Воронин, Александр Морозов и президент НОЭКС Шота Гордезиани обсудили состояние негосударственной экспертизы в России и необходимость создания механизмов регулирования и контроля деятельности таких экспертных организаций. В настоящий момент вопрос определения ответственности негосударственных экспертов за причинение вреда и установления порядка возмещения ущерба в результате такой деятельности законодательством и нормативно-технической базой в сфере строительства в Российской Федерации не урегулирован. В связи с этим обострился вопрос формирования конкурентного рынка государственных и негосударственных экспертных организаций. Александр Вронец добавил, что в настоящий негосударственная экспертиза не подпадает под действие Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», поэтому вопросы регулирования деятельности таких экспертных организаций со стороны профессионального сообщества затруднены.

Также участники заседания обсудили вопросы проведения государственной экспертизы в регионах России.

Члены комитета приняли решение, что необходимо вернуться к рассмотрению поправок в 315-ФЗ, в части, касающейся введения саморегулирования в экспертной деятельности в сфере строительства. Соответствующие обращение будет направлено в адрес президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова. Основной задачей является формирование механизма страхования ответственности негосударственных экспертов и механизмов возмещения ущерба, причинённого в результате деятельности таких организаций.

Марина Великанова проинформировала участников заседания о необходимости формирования плана работы комитета по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе на 2024 год. Александр Вронец поручил членам комитета дать свои предложения по этому вопросу в установленном порядке.

# 25.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минфин России пояснил каким образом вносятся изменения в основные условия контракта и гарантии по нему

Главное финансовое ведомство страны в своём письме от 6 октября 2023 года № 24-06-07/95353 указывает, что, согласно Федеральному закону № 44-ФЗ, любая из сторон имеет право изменить основные условия контракта. Тем не менее, всё новые обязательства, возникающие в результате таких изменений, должны быть обеспечены поставщиком. Есть и другие обязательства, которые следует знать специалистам по контрактному обеспечению. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Нижнего Новгорода.

Как отмечают в Министерстве финансов РФ, частью 13 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ установлено, что предусмотренные частью 1 указанной статьи изменения осуществляются при условии предоставления поставщиком (подрядчиком, исполнителем), в соответствии с тем же 44-ФЗ, обеспечения исполнения контракта, если такие изменения влекут возникновение новых обязательств поставщика (подрядчика, исполнителя), не обеспеченных ранее предоставленным обеспечением исполнения контракта, и если при определении поставщика (подрядчика, исполнителя) требование обеспечения исполнения контракта установлено в соответствии со статьёй 96 всё того же 44-ФЗ.  
  
При этом обеспечение исполнения контракта может быть предоставлено путём внесения соответствующих изменений в условия ранее предоставленной заказчику независимой гарантии (пункт 2).

Если обеспечение исполнения контракта осуществляется путём предоставления новой независимой гарантии, возврат заказчиком ранее предоставленной ему независимой гарантии предоставившему её гаранту не осуществляется, взыскание по ней не производится, заказчик признаётся отказавшимся от своих прав по ранее предоставленной независимой гарантии, обязательство гаранта перед заказчиком по ранее предоставленной независимой гарантии прекращается с момента выдачи новой независимой гарантии (пункт 3).

Таким образом, заключение дополнительного соглашения, предусматривающего изменение существенных условий контракта, в том числе в части увеличения цены контракта, возможно при условии предоставления поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обеспечения исполнения контракта в соответствии со статьёй 96 Федерального закона № 44-ФЗ, только если такие изменения влекут возникновение новых обязательств поставщика (подрядчика, исполнителя), не обеспеченных ранее предоставленным обеспечением исполнения контракта.

При этом в случае внесения в условия контракта изменений, предусматривающих необходимость предоставления нового обеспечения исполнения контракта, 44-ФЗ предусмотрена возможность внесения изменений в условия ранее предоставленной заказчику независимой гарантии либо предоставления новой независимой гарантии.

В соответствии с частью 72 статьи 96 Федерального закона № 44-ФЗ, размер обеспечения исполнения контракта уменьшается посредством направления заказчиком информации об исполнении поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств по поставке товара, выполнению работы (её результатов), оказанию услуги или об исполнении им отдельного этапа исполнения контракта и стоимости исполненных обязательств для включения в соответствующий реестр контрактов, предусмотренный статьёй 103 Федерального закона № 44-ФЗ.

Уменьшение размера обеспечения исполнения контракта производится пропорционально стоимости исполненных обязательств, приёмка и оплата которых осуществлены в порядке и сроки, которые предусмотрены контрактом.

В случае, если обеспечение исполнения контракта осуществляется путём предоставления независимой гарантии, требование заказчика об уплате денежных сумм по этой гарантии может быть предъявлено в размере не более размера обеспечения исполнения контракта, рассчитанного заказчиком на основании информации об исполнении контракта, размещённой в соответствующем реестре контрактов.

Таким образом, положениями 44-ФЗ предусмотрена возможность уменьшения размера обеспечения исполнения контракта пропорционально стоимости исполненных обязательств, приёмка и оплата которых осуществлены в порядке и сроки, которые предусмотрены контрактом, в том числе в случае, если такое обеспечение предоставлено в виде независимой гарантии.

Также в ведомстве отмечают, что срок действия независимой гарантии должен превышать предусмотренный контрактом срок исполнения обязательств, которые должны быть обеспечены такой независимой гарантией, не менее, чем на один месяц, в том числе в случае его изменения в соответствии со статьёй 95 Федерального закона № 44-ФЗ (часть 3 статьи 96 этого же нормативно-правового акта).

Таким образом, обеспечение исполнения контракта, предоставленное в виде независимой гарантии должно обеспечивать все обязательства поставщика (подрядчика, исполнителя) в рамках исполнения контракта, в том числе по уплате неустоек (штрафов, пеней), а также связанные с увеличением срока исполнения обязательств, предусмотренных контрактом.

# 26.10.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Почему переход на ресурсно-индексный метод власти решили перенести на конец первого квартала 2024 года

Такая норма о переносе срока перехода на РИМ содержится в постановлении Правительства РФ № 1697 от 14 октября 2023 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 года №1452». Документ [опубликован](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310160031) на официальном портале для размещения нормативных документов. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Согласно данному постановлению, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации не позднее IV квартала 2023 года (ранее срок не превышал II квартал 2023-го) будут ежеквартально направлять в государственное учреждение предложения о расчёте индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов и обосновывающие их документы.

При этом информация об индексах изменения сметной стоимости строительства и индексах изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов будет размещена в ФГИС ЦС не позднее I квартала 2024 (прежде срок не превышал III квартал 2023-го).

Ранее письмом № 57180-АВ/09 от 1 ноября 2022 Министерство строительства и ЖКХ РФ установило срок перехода всех субъектов Российской Федерации на ресурсно-индексный метод до конца III квартала 2023 года. Однако отрасль явно не смогла уложиться в предписанные сроки. Позже на сайте ФГИС ЦС в рубрике «Вопрос – ответ» Минстрой пояснил, что в указанный переходный период при поступлении обращений от субъектов, в соответствии с требованиями пункта 26.1 Правил мониторинга (но не позднее II квартала 2023 года), во ФГИС ЦС будет размещена информация о сметных ценах на строительные ресурсы и об индексах по группам однородных строительных ресурсов на следующий квартал, согласно требованиям пункта 29 Правил мониторинга (не позднее III квартала 2023 года).

Размещение субъектом Федерации во ФГИС ЦС информации о сметных ценах строительных ресурсов и об индексах по группам однородных строительных ресурсов будет свидетельствовать об исполнении условий, установленных частью 1 статьи 3 Федерального закона № 191-ФЗ, и требований пункта 3 (1) Правил мониторинга для такого субъекта и, как следствие, о его переходе с соответствующего квартала к применению РИМ определения сметной стоимости строительства.

Объясняя подготовку данного проекта постановления, Минстрой России указывает, что продление сроков перехода на РИМ необходимо в целях исключения возможных негативных последствий для строительного комплекса Российской Федерации на первоначальном этапе внедрения РИМ определения сметной стоимости строительства и недопущения срыва сроков реализации проектов.

Согласно первоначальным планам, ресурсно-индексная модель должна была сменить базисно-индексный метод определения стоимости строительства ещё с 2019-го. В то время предполагалось, что новая модель будет опробована и внедрена в 2021-2022 годах. Однако очередной кризис с санкциями и нарушением логистических цепочек внёс свои коррективы, в результате чего переход отложили. Также свою роль сыграли кадровые перестановки в Минстрое.

В этом году власти решили активизировать работу по переходу на РИМ. 25 февраля стартовал поэтапный переход на ресурсно-индексный метод, в котором участвуют семь регионов страны. Полный же переход, как отмечалось выше, намеревались завершить до III квартала этого года, однако теперь отодвинули ещё на полгода.

В ныне применяемом базисно-индексном методе стоимость определяют, взяв базисные цены актуальных сметных норм и цен 2000-го и умножив на прогнозные или текущие индексы. Ресурсно-индексная же модель учитывает не базисные, а текущие цены на стройматериалы, технику и труд рабочих. Она сочетает ресурсный метод, например, подсчёт текущих цен на материалы от поставщиков и индексы, когда затраты на эксплуатацию техники и заработную плату берутся из базы и индексируются.

Также данный способ предусматривает подсчёт стоимости материалов на основе прямых цен из Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Либо берутся ФССЦ-2022 (федеральные сметные цены за 2022-й) с индексами к группам однородных ресурсов.

По мнению инициаторов, РИМ должен позволить более точно составлять сметы, а значит, экономить бюджетные средства. Однако пока трудности перехода сопряжены с необходимостью формирования актуальных и постоянно обновляемых справочников региональных цен, которые могут существенно различаться в разных частях страны.

# 26.10.23 СГ. Градостроительная политика должна стать новым инструментом конкурентной борьбы за население - президент НОСТРОЙ

Социальные эффекты градостроительной политики приобретают сейчас все большее значение для удержания населения в отдаленных регионах России. Такое мнение высказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на региональном строительном форуме «Изменения в градостроительном законодательстве за период 2020 – 2023 гг.» в Улан-Удэ.

По словам президента НОСТРОЙ, благодаря программам по созданию благоустроенной городской среды в различных российских регионах все больше появляется современных общественных пространств. «И эти пространства оказывают социальный эффект по всем срезам гораздо больше, чем какая-либо материальная выплата или льготная ипотека», - указал Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ отметил, что в современных условиях недостаточно формального соблюдения норм регионального и федерального законодательства для создания конкурентного преимущества того или иного субъекта РФ.

«Главный инструмент сейчас – это комфортные пространства, удобство проживания, организация общественного транспорта, доступность социальных благ, обеспеченность школами и садами. Все это сейчас становится крайне важным», - сказал Антон Глушков.

Он отметил, что в условиях развития внутреннего туризма ряд региональных властей все больше внимания уделяют этому аспекту градостроительной политики. «Мы сейчас много путешествуем по России. У нас есть очевидные лидеры. Но кроме Москвы и Санкт-Петербурга есть такие города как Казань, Тюмень, Екатеринбург. И эти города, совсем не курортные в силу своей географии, стали очень привлекательными для туризма, для населения, и там наблюдается положительная внутрирегиональная миграция», - сказал Антон Глушков.

# 25.10.23 НОПРИЗ Новости. Представители НОПРИЗ провели контрольное мероприятие в экзаменационном центре ООО «МЦОК «Технопрогресс» в Пятигорске

Представители НОПРИЗ, в рамках мониторинга и контроля деятельности центров оценки квалификаций, проводимого на основании поручения заместителя председателя Совета, председателя Комиссии по отбору центров оценки квалификаций, президента НОПРИЗ [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php), провели контрольное мероприятие в экзаменационном центре ООО «МЦОК «Технопрогресс» в городе Пятигорске.

В работе комиссии по проведению проверки приняли участие вице-президент НОПРИЗ [Николай Капинус](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/), руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926), заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445), директор департамента правового обеспечения НОПРИЗ Александр Рожков.

При проверке комиссией проанализированы локальные нормативные акты об организации и проведении независимой оценки квалификации, материально-технические ресурсы, используемые при проведении профессиональных экзаменов, соответствие экзаменационного центра нормативным требованиям Минтруда России и требованиям Совета по профессиональным квалификациям.

По результатам контрольного мероприятия руководителю экзаменационного центра даны рекомендации. Результаты будут доложены Совету по профессиональным квалификациям.

# 27.10.23 ЗаНоСтрой. В деле столичной СРО суд отказался считать КФ ВВ способом обеспечения исполнения договорных обязательств её членов

По этой причине Саморегулируемая организация Ассоциация строительных организаций «Поддержки организаций строительной отрасли» (СРО АСО ПОСО, СРО-С-227-01072010) избежала солидарной ответственности по статье 60 Градостроительного кодекса РФ. С подробностями – наш добровольный эксперт из Москвы.

Летом 2017 года Общество с ограниченной ответственностью «Экостандарт» в качестве генерального подрядчика заключило с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы договор на выполнение работ в МКД, расположенном в Ташкентском переулке столицы. При производстве этих работ в августе 2018-го была залита одна из квартир дома.

На следующий после происшествия день пострадавшее помещение обследовала комиссия с участием сотрудников УК, ФКР и подрядной организации ООО «Экостандарт». Были зафиксированы подтёки на стенах во всех помещениях, повреждения гипсокартонного короба в комнатах, повреждение плитки и затирки в ванной и туалете, сырость на полу.

Собственник пострадавшей квартиры провёл оценку понесённого ущерба и затем подал в Кузьминский районный суд города Москвы иск к ФКР о возмещении убытков на сумму в 337.835 рублей 73 копейки. После рассмотрения в двух инстанциях иск был удовлетворен, и с Фонда капитального ремонта в пользу собственника была взыскана заявленная сумма.

После погашения ущерба ФКР исполнил судебное решение, выплатив собственнику квартиры сумму ущерба. И затем отправил в адрес подрядчика и СРО АСО ПОСО, членом которой подрядчик являлся, претензии о возмещении выплаченной собственнику суммы. Однако ни ООО «Экостандарт», ни саморегулируемая организация претензию Фонда не удовлетворили.

Поэтому весной 2023 года ФКР подал в Арбитражный суд города Москвы иск к подрядчику и СРО АСО ПОСО о взыскании убытков в размере 337.835 рублей 73 копейки. Изучив материалы дела № А40-111161/23-143-872, суд указал, что с учётом целей деятельности саморегулируемой организации, а также наименования статьи 60 ГрК РФ: «Возмещение вреда, причинённого вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения» и содержания этой статьи, законодатель установил обязанность возмещения вреда, причинённого третьим лицам в результате повреждения объекта капитального строительства вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству объекта.

Из системного толкования статьи 13 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», статей 55.1 и 55.16 ГрК РФ следует, что возмещению подлежат не убытки, а именно вред, данные нормы права не устанавливают обязанность саморегулируемой организации возмещать убытки заказчику, причинённые членом саморегулируемой организации вследствие ненадлежащего исполнения им договорных обязательств. По смыслу статьи 60 ГрК РФ саморегулируемая организация не отвечает перед заказчиком по обязательствам подрядчика, являющегося членом такой СРО, а компенсационный фонд возмещения вреда не выступает способом обеспечения исполнения договорных обязательств членами СРО.

Гражданский кодекс РФ разграничивает договорные обязательства, обязательства из необоснованного обогащения и обязательства из причинения вреда. Последние могут возникнуть только за рамками договорных отношений, вследствие деликтов. В связи с этим положения статей 55.16 и 60 ГрК РФ о солидарной ответственности саморегулируемых организаций распространяются исключительно на деликтную ответственность.

В этих обстоятельствах суд пришёл к выводу, что правовых оснований для удовлетворения исковых требований в отношении СРО АСО ПОСО у него не имеется. И поэтому он решил отказать в исковых требованиях о привлечении саморегулируемой организации к солидарной ответственности, взыскав при этом с ООО «Экостандарт» 337.835 рублей 73 копейки в пользу Фонда капитального ремонта.

Вынесенный вердикт не устроил истца. И уже через три дня после решения суда первой инстанции ФКР подал апелляционную жалобу, которую вскоре будет рассматривать по существу Девятый арбитражный апелляционный суд.

# 26.10.23 СГ. НОСТРОЙ проводит активную цифровую трансформацию строительной отрасли

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) проводит активную работу по внедрению цифровых технологий в строительной отрасли. Об этом заявил член Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли Владимир Середович, выступая на III строительной конференции «Девелоперы vs Подрядчики & Поставщики: Новая эра».

«Мы работаем уже два года. Наша деятельность многогранна. Мы занимаемся внедрением цифровых технологий в строительных организациях по всей России. Только за последний год мы провели множество мероприятий – конференций, совещаний, семинаров – в Санкт-Петербурге, Москве, Владивостоке, Екатеринбурге, Новосибирске и Красноярске», - сказал Владимир Середович.

Конференция проходит в формате Pitch&Talk и по замыслу организаторов должна стать идеальной площадкой для обмена опытом, получения обратной связи и поиска потенциальных партнеров.

Деловая программа стройконференции пройдет по трем направлениям: строительные материалы, машины и оборудование; генподряд и субподряд; умный МКД и цифровизация строительства.

# 27.10.23 НОСТРОЙ Новости. Первое заседание Комиссии по вопросам ценообразования Общественного совета при Минстрое России в новом составе прошло в Улан-Удэ

Расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России в новом составе состоялось 26 октября под председательством ее руководителя – президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова.

Мероприятие прошло в рамках регионального строительного форума «Изменения в градостроительном законодательстве за период 2020-2023 гг.». Участниками заседания стали главы муниципальных образований Республики Бурятия.

Гостей и участников заседания поприветствовали заместитель председателя Правительства Республики Бурятия Евгений Луковников и ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко. Участие в заседании также принял участие вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз.

Антон Глушков отметил, что на заседании нового состава Общественного совета при Минстрое России, где был переизбран его руководитель на новый срок, утвержден перечень комиссий и их составы, определен план работы. Одним из приоритетных направлений Комиссии, которую вновь возглавляет президент НОСТРОЙ, сегодня является продолжение работы по переходу на ресурсно-индексный метод (РИМ) ценообразования и реализации мероприятий по наполнению информацией ФГИС ЦС.

По поручению Антона Глушкова ведение заседания продолжил ответственный секретарь Комиссии – заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов.

Директор Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александр Вилков выступил с докладом о совершенствовании системы ценообразования в строительстве, в котором отразил особенности перехода на РИМ и формирования цен на строительные материалы.

Он сообщил, что в настоящее время на новую модель определения сметной стоимости строительства перешли 49 субъектов Российской Федерации. 26 регионов сообщили о невозможности перейти на РИМ в III квартале 2023 года по различным причинам и о необходимости переноса сроков на IV квартал. От 10 регионов министерством получены обращения о переносе сроков перехода на РИМ в I квартале 2024 года.

Спикер рассказал о ключевых нормативно-правовых документах, регулирующих переход, представил актуальные индексы-дефляторы по 5 группам объектов капитального строительства.

С нюансами перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства в Республике Бурятия гостей и участников заседания по видео-конференц-связи познакомила начальник Регионального центра мониторинга Уральского филиала Главгосэкспертизы России Людмила Васильева.

Она детально рассказала о наполнении сайта ФГИС ЦС, представила статистику за III квартал 2023 года, в качестве наглядного примера продемонстрировала карточку строительного ресурса в личном кабинете органа исполнительной власти, а также заострила внимание на типовых замечаниях к документации, обосновывающей стоимость строительных ресурсов.

О ресурсно-индексном методе с точки зрения законодательства и реализации перехода на примере субъектов РФ по видео-конференц-связи рассказала председатель подкомитета по ценообразованию в строительстве Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе НОСТРОЙ, д.э.н. Ольга Дидковская.

Она представила законодательные термины и определения в части сметного ценообразования, данные по сметным ценам на затраты труда работников в строительстве 6 разряда по данным ФГИС ЦС на IV квартал 2022 года, а также сравнительный анализ сметной стоимости работ по капитальному ремонту объектов капстроительства, рассчитанной базисно-индексным и ресурсно-индексным методом.

Опытом Новосибирской области по переходу на РИМ и наполнению ФГИС ЦС в режиме видео-конференц-связи поделилась директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер. Она также остановилась на сравнительном анализе сметной стоимости работ, рассчитанной базисно-индексным и ресурсно-индексным методом, и рассказала о наполнении ФГИС ЦС актуальными ценовыми показателями.

Также на заседании Комиссии рассмотрен вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов. О проблематике в этой сфере рассказала эксперт Комиссии Асия Гудзь.

Добавим, что в ходе заседания главы муниципальных образований Республики Бурятия детально погрузились в проблематику вопросов, связанных с переходом на РИМ. Для них был проведен тест на проверку знаний.

По итогам мероприятия принят ряд решений, направленных на ускорение перехода на ресурсно-индексный метод, формирование практических знаний у регионов, а также включение Комиссии на базе НОСТРОЙ в работу по мониторингу капитального ремонта многоквартирных домов – соответствующие предложения разработаны экспертами Комиссии и направлены на рассмотрение в Минстрой России.

# 27.10.23 НОПРИЗ Новости. В Санкт-Петербурге состоялся круглый стол, посвященный новым материалам и технологиям в строительной отрасли

26 октября 2023 года в Санкт-Петербурге состоялся круглый стол на тему «Новые материалы и технологии в строительной отрасли. Акселерация инноваций в строительстве и проектировании» для саморегулируемых организаций – членов НОПРИЗ, зарегистрированных на территории Северо-Западного федерального округа РФ.

Заместитель координатора НОПРИЗ по СЗФО, директор Ассоциации «Саморегулируемая организация «Проектировщики Северо-Запада» Сергей Чусов определил основные темы дискуссии и обозначил актуальные отраслевые задачи.

Вице-президент НОПРИЗ [Александр Гримитлин](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/grimitlin_aleksandr_moiseevich_vip/) рассказал о реализации задач по импортозамещению инженерного оборудования и развитию отечественного производства.

Первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленобласти Евгений Енокаев говорил о потребностях региона как заказчика в технологиях и материалах для строительства. Он положительно оценил процесс импортозамещения, упомянул значительный прирост объемов производства ряда материалов, но и увеличение, иногда значительное, стоимости некоторых позиций. В целом, по его словам, подрядчики, работающие с госзаказом в Ленобласти, проблем с дефицитом материалов не испытывают. Хотя из-за санкций возникают сложности с ремонтом отдельных машин и механизмов, а также оборудования на производствах стройматериалов.

Первый заместитель генерального директора «Объединения строителей СПб», генеральный директор «Объединения производителей строительных материалов» Борис Лысич рассказал о создании Консорциума строительной отрасли СЗФО, в планах которого реализация задач, стоящих перед профессиональным сообществом путем взаимодействия с властью, наукой и бизнесом. Важнейшими на сегодняшний день вопросами являются вопросы цифровизации, создание и применение новых технологий и материалов.

Генеральный директор ООО «ПТС 8» Сергей Бузунов поделился примерами взаимодействия проектировщиков с производителями материалов и комплектующих, которые говорят о том, что производители не всегда готовы брать ответственность за качество своей продукции.

Представители СПбГАСУ выступили с сообщением об улучшении свойств бетонных смесей и бетонов, о создании «Научной школы», проблемах качества при производстве стройматериалов, возведения конструкций, о выявлении некачественных материалов.

С информацией о возможностях продвижения новых разработок и проектов выступил ответственный за развитие направления «Трансфер технологий» бизнес-инкубатора «Ингрия» Сергей Баранов, а декан факультета землеустройства и сельскохозяйственного строительства СпбГАУ Александр Петров остановился на задачах восполнения кадрового состава и стимулировании заинтересованности в профессии.

О новых и уже опробованных продуктах, в том числе цифровых технологиях, рассказывали представители компаний «Спадар», «Пеноплекс СПб», «Юнитерм» (WOOLEX), «ЛСР.Стеновые», ГК «Зерно» и Comindware. В ходе встречи даже завязалась дискуссия о нарушении технологий применения стройматериалов.

# РАЗНОЕ

# 20.10.23 ЕРЗ. Москва отдает землю застройщикам в аренду без торгов и всего за рубль в год

В столице продолжают реализовывать масштабные инвестиционные проекты (МаИП). Город идет навстречу инвесторам — за последние пять лет девелоперы смогли получить без торгов 734 га земли. Как к этому относятся эксперты, [выяснил](https://ko.ru/articles/investory-lyubyat-masshtab-za-pyat-let-moskva-otdala-v-arendu-bez-torgov-734-gektara-zemli) журнал «Компания».

«Такая мера поддержки бизнеса позволяет создавать рабочие места, в том числе в удаленных районах города», — [отметил](https://ko.ru/articles/investory-lyubyat-masshtab-za-pyat-let-moskva-otdala-v-arendu-bez-torgov-734-gektara-zemli) заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений **Владимир Ефимов**.

В результате, подчеркнул он, в столице появляются предприятия, образовательные учреждения, торговые и офисные центры на той территории, где они наиболее востребованы.

С начала года под строительство инвесторы получили более 40 га. На них буду возведены технопарк, а также восемь промпредприятий по выпуску оборудования, изделий из дерева, косметики и другой продукции.

С марта 2022-го землю в аренду можно взять по ставке 1 руб. в год. Глава [Департамента](https://www.mos.ru/dgi/) городского имущества города Москвы **Максим Гаман** сообщил журналистам, что за прошедшее время были заключены соглашения с 20 инвесторами о выделении участков общей площадью около 70 га.

Министр правительства Москвы, руководитель [Департамента](https://www.mos.ru/dipp/) инвестиционной и промышленной политики **Владислав Овчинский** уточнил, что на этих территориях появятся заводы по производству пищевой продукции, комплектующих для пожарной техники, архитектурного бетона и многое другое.

Реализация МаИП — одна из немногих возможностей аренды без торгов, разрешенных Земельным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) РФ, напомнила президент [фонда](https://urbaneconomics.ru/) «Институт экономики города» **Надежда Косарева**.

Торги как конкурентная процедура имеют свои преимущества, но, победив, инвестор не имеет обязательств по строительству именно тех объектов, которые городу нужны, пояснила эксперт.

Кроме того, добавила Косарева, при согласовании проектов с потребностями столицы снижаются риски застройщиков по их дальнейшей реализации.

Руководитель градостроительного бюро [Master's plan](https://mastersplan.ru/) **Юлия Зубарик** согласилась с тем, что программу можно считать эффективной и для инвесторов, и для города.

По ее мнению, это ведет к минимизации временных и финансовых затрат, жители получают необходимую инфраструктуру, а неиспользуемые ранее территории включаются в городскую экономику.

# 22.10.23 АНСБ. Через полгода госконтракт будет только цифровым

С 1 апреля 2024 г. заказчики по 44-ФЗ будут обязаны заключать цифровые контракты. А пока они могут выбирать – заключать контракт по старым правилам или по новым.

Как рассказал руководитель Экспертного центра Института госзакупок Александр Евсташенков, с 1 октября в Единой информационной системе в сфере государственных и муниципальных закупок (ЕИС) стало возможно заключение цифрового контракта. Причем он имеет принципиальные отличия. Цифровой контракт – это структурированная информация, которую менять в большинстве случаев нельзя. Структурированное описание из извещений переходит в структурированную заявку, а та в свою очередь – в цифровой контракт.

Цифровой контракт – это фактически блоки информации из разных частей ЕИС и электронной площадки. Он включает извещение о проведении закупки и заявку участника. К слову, она с 1 октября теперь предоставляется тоже в структурированном виде, в том числе по товарам, не включенным в каталог товаров, работ и услуг. Это все объединяется в структурированную форму цифрового контракта.

При этом Федеральное казначейство утверждает, что в задачах цифрового контракта не стоит оцифровка всех сведений и всех условий такого контракта. Иными словами, те условия, которые не войдут в структурированную форму, должны крепиться отдельными файлами.

Пока до 1 апреля 2024 г. заказчик может выбирать, в каком виде ему заключать контракт. И если он выбирает цифровой контракт, ему нужно будет прикрепить к извещению о проведении закупки контракт в том виде, в котором он прикреплял до этого. Но если какие-то условия не входят в структурированную форму, то их нужно прикреплять к сформированной ЕИС структурированной информации отдельными файлами.

Плюсы и минусы

Цифровой контракт – это определенный плюс, конечно, для контроллеров, потому что зрительного контроля у них становится естественным образом меньше. Также это автозаполнение структурированных сведений, проверка редакции контракта с использованием QR-кода и автоформирование сведений в реестре контрактов.

Для бизнеса введение цифровых контрактов тоже пойдет на пользу. Так, при переносе характеристик из заявки в контракт заказчик мог допускать какие-то ошибки, что вело к спорам, разногласиям и жалобам в ФАС о заключении контракта на иных условиях. Теперь это технически невозможно.

Но есть и минусы появления цифрового контракта.

Да, с точки зрения закона, все верно – контракт должен заключаться на тех условиях, которые указаны в извещении о проведении закупки и в заявке участника. И в цифровом контракте нельзя менять информацию из заявки по характеристикам: это наименование заказчика, цена, сведения о сроках поставки, сроках исполнения этапов.

При этом, когда стороны видели какие-либо допущенные ими технические ошибки при составлении извещения или заявки, в обычном контракте они могли их скорректировать, в том числе и через протоколы разногласий. Хотя, конечно, это противоречит правилам. Но в рамках цифрового контракта что-либо скорректировать будет невозможно.

К примеру, поставщик допустил техническую ошибку и по какому-то показателю написал неверное значение. В этом случае комиссия рассмотрит заявку участника, признает ее соответствующей, признает его победителем, и ему передастся цифровой контракт, в котором нельзя ничего менять. При этом поставщик может сколько угодно говорить об ошибке, но 95 статья 44-ФЗ не позволяет менять условия контракта как при заключении, так и при исполнении. И в законе нет опции о подписании дополнительного соглашения об исправлении значений, которые были указаны ошибочно. Можно лишь поправить отдельные характеристики продукции в связи с тем, что новые продукты имеют улучшенные качества.

Об этом говорит и Федеральное казначейство – нужно быть внимательнее с цифровым контрактом, потому что исправить сведения нельзя.

Единственный вариант – расторжение контракта, но это неминуемо повлечет за собой последствия как для заказчика, так и для поставщика.

Эвелина Ларсон

# 23.10.23 За-Строй. Инвестиционные рекорды

Вложения в коммерческую недвижимость России выросли за три квартала этого года на 89 процентов – до 565.500.000.000 рублей

Консалтинговая компания NF Group подсчитала, что объём вложений в коммерческую недвижимость России за три квартала 2023-го вырос, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 89% – до рекордных 565,5 миллиарда рублей.

Из них 44% – сделки с активами, ранее принадлежавшими иностранным компаниям и фондам (без учёта сделок с производственными площадками). Всего с начала 2022 года объём покупок иностранных активов превысил 358 миллиардов рублей (без учёта сделок с производственными площадками).

В том числе с начала 2023-го было реализовано коммерческих объектов, принадлежавших иностранным компаниям, на общую сумму более 249 миллиардов рублей (без учёта промплощадок), или 44% от общего объёма вложений за девять месяцев.

По данным аналитиков компании NF Group, наибольший объём инвестиций в иностранные активы пришёлся на торговую недвижимость – 62% в общем объёме сделок с иностранными активами. На втором месте – офисная недвижимость с долей в 17%, на третьем – склады с долей 12%. Также иностранные компании активно реализовывали площадки под девелопмент и гостиничные активы.

Результат первых девяти месяцев говорит и об ожидаемом рекордном годовом объёме инвестирования, который специалисты оценивают на уровне 600-700 миллиардов рублей. При этом в четвёртом квартале ожидается замедление активности инвесторов, во-первых, по причине того, что большая часть наиболее интересных объектов иностранных компаний уже реализована, во-вторых, из-за повышения Центральным Банком РФ ключевой ставки до 13%, что существенно повлияло на стоимость заёмного финансирования.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса, по подсчётам NF Group, заняли инвестиционные компании и частные инвесторы – их доля по итогам трёх кварталов составила 36%. Доля девелоперов составила 28%, на банки пришёлся 21%, 15% вложили конечные пользователи.

# 23.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Суд признал самостроями более 100 тыс. кв. м в центре Москвы

Суды признали самостроями свыше 100 тыс. кв. м в центре Москвы с начала текущего года, сообщили в пресс-службе ДГИ.

"С начала 2023 года вынесены решения о сносе 81 самостроя общей площадью более 102 тысяч квадратных метров в Центральном административном округе столицы. Из них только в третьем квартале суды разных инстанций признали самовольными 19 построек площадью около 13 тысяч квадратных метров", – рассказал глава департамента Максим Гаман.

Он напомнил, что самостроями могут быть признаны объекты, построенные без необходимой документации.

Так, арбитражный суд Москвы вынес решение о сносе четырехэтажного здания на Нижней Сыромятнической улице. Там собственник демонтировал конструкции здания 1917 года постройки и на их месте возвел новое сооружение. В результате площадь объекта выросла почти вдвое – до 3,2 тысячи квадратных метров. При этом разрешительная документация на такие работы не оформлялась.

В Глинищевском переулке в ходе выполнения ремонтных работ в полуподвале жилого дома появились незаконные объекты площадью 18 квадратных метров. Собственник так же не оформил необходимую разрешительную документацию.

# 25.10.23 За-Строй. Субсидируйте ставку кредита застройщику!

В условиях непростой экономической ситуации необходимо продумать механизм поддержки и защиты строительных компаний, считают в ТПП РФ

В ходе девелоперского форума REPA выступил председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости Александр Каньшин. В частности, он сказал:

На протяжении последних лет было принято немало решений и законов направленных на защиту граждан и дольщиков. Но сегодня в условиях непростых экономических условий надо подумать и о поддержке самих застройщиков.

По словам Александра Александровича, сейчас в профессиональной среде идут активные обсуждения возможных механизмов поддержки:

С одной стороны, некоторые эксперты предполагают вообще отменить 214-й федеральный закон и продавать не стройку, а только готовое жильё. С другой – все мы понимаем, что реализация проекта занимает в среднем пять лет, и компаниям всё это время нужны деньги. Выходом может стать субсидирование ставки банковского кредитования для самых строительных компаний.

При этом господин Каньшин отметил, что единого мнения о размере субсидий по ставке на сегодня нет.

# 26.10.23 За-Строй. ИИ – с точностью до 90 процентов

Нейросети помогли обнаружить в Москве более 800 случаев земельно-имущественных нарушений

Начальник Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы Иван Бобров привёл такие данные:

С января по сентябрь 2023 года искусственный интеллект обработал свыше 2,5 миллиона снимков. В результате специалисты выявили более 700 фактов, свидетельствующих о наличии признаков самовольной постройки на ранней стадии, и более 100 случаев, указывающих на захламления городских земельных участков.

Цифровые технологии позволяют не только контролировать законность использования земельных участков, но и пресекать самострой на начальном этапе. Использование нейросетей помогает быстрее обрабатывать материалы, автоматизируя рутинную работу сотрудников городских служб, что позволяет им уделять больше времени задачам, требующим особого внимания и контроля.

Точность анализа данных искусственным интеллектом в настоящее время составляет более 90%. При этом обучение нейросетей для повышения эффективности их работы ведется на постоянной основе.

Нейросети, внедрённые Госинспекцией по недвижимости совместно с департаментом информационных технологий Москвы, применяются с 2020 года. Ведомства планируют совершенствовать работу алгоритмов искусственного интеллекта и других цифровых решений для повышения эффективности контроля за использованием объектов недвижимости и земельных участков.

# 27.10.23 За-Строй. «Хлеба строек» стало чуть больше

Производство цемента в России за три квартала выросло на 3 процента, по сравнению с прошлогодним показателем

Некоммерческая организация Союз производителей цемента «СОЮЗЦЕМЕНТ» поделилось радостной новостью: производство «хлеба строительства» в России за девять месяцев 2023-го выросло, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года почти на 3% – до 49.000.000 тонн.

По данным Союза, объём потребления цемента в стране в январе-сентябре увеличился на 5% – до 50.900.000 тонн.

Импорт цемента за девять месяцев вырос на 62% – до 2.500.000 тонн, а объём экспорта увеличился на 8% – до 824.000 тонн. В период с января по август основным иностранным поставщиком цемента в Россию была Белоруссия (73% всего импорта), на втором месте Иран (16%), на третьем – Казахстан (9%). Главные потребители российского цемента – Казахстан (54%) и Белоруссия (37%).

# 26.10.23 АНСБ. В 2023 году в России сдадут 45,5 млн кв. м многоэтажного жилья и более 50 млн кв. м - ИЖС

В 2023 году в России предполагается сдать 45,5 млн кв. метров многоквартирного жилья и более 50 млн кв. метров малоэтажного жилья, свидетельствуют данные Клуба инвесторов Москвы. Об этом на Федеральном девелоперском форуме в Москве заявил исполнительный директор организации Владислав Преображенский.

Отметим, что многоэтажное жилищное строительство пользуется постоянным и пристальным вниманием органов власти, а застройщики МКД за последние годы получили массу льгот, привилегий и послаблений в области исполнения договорных обязательств. Но доля многоэтажного жилья в общем объеме жилищного строительства постоянно снижается, при том, что индивидуального жилья строится все больше. В итоге на долю ИЖС, по прогнозам на 2023 год, может прийтись более 60% всего сданного жилья.

Отметим также, что практически все многоэтажное жилье строится в крупных городах, а почти в 1000 средних и малых городов за последние годы ввод жилья прекращен полностью.

 «Многоэтажное и малоэтажное строительство интересуют разные типы покупателей: тот, кто живет и работает в городе, никогда не будет жить за городом и наоборот. Это просто разные требования к жизни. У нас во многих регионах не развивается строительство жилья по различным причинам: во-первых, потому что застройщик вынужден бороться с ресурсоснабжающими организациями, во-вторых, из-за необходимости возводить объекты социальной инфраструктуры, в-третьих, из-за низкой покупательской способности населения», – рассказал Владислав Преображенский.

По словам эксперта, в России уже создан рабочий механизм для решения первых двух проблем – это инфраструктурные облигации. «Например, региональные власти хотят видеть промышленность в определенном районе, многоэтажную застройку – в другом, а малоэтажную застройку – в третьем. За счет инфраструктурных облигаций можно было профинансировать строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, а застройщики обратили бы внимание на эти регионы. При этом регионы могли бы ввести аналогичный сбор, как в Москве доплата за изменение вида разрешенного использования и за счет этих поступлений гасить облигационный заем», – объяснил Преображенский. По его словам, такое решение поможет добиться увеличения объемов строительства всех видов недвижимости, за счет сокращения инвестиционно-строительного цикла и снятия многолетних проблем во взаимоотношениях ресурсоснабжающий организаций и инвесторов. По данным Клуба инвесторов Москвы, рекорд был поставлен в 2015 году, когда застройщики сдали 50,1 млн кв. метров многоэтажного жилья.

# 26.10.23 АНСБ. В России заметили снижение объема госзакупок на строительство

Общая сумма госзакупок на строительство и проектирование за первые три квартала 2023 года снизилась на 20%, до 4 трлн рублей, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Об этом говорится в результатах исследования проекта "Контур.Торги".

"За три квартала 2023 года госзаказчики разместили закупок на строительство и реконструкцию на 4 трлн рублей. Это на 20% меньше, чем в 2022 году за этот же период. В четвертом квартале 2023 года планируют провести еще 89 890 процедур на сумму 1,56 трлн рублей, что на 7% меньше, чем в прошлом году за аналогичный период", - пояснила эксперт проекта "Контур.Торги" Ксения Петрофанова.

Крупнейшими закупками 2023 года стали тендеры на строительство и ремонт дорог. Самой крупной оказалась закупка на строительство и реконструкцию автодороги в Крыму - контракт заключен на 22,4 млрд рублей. На втором месте по стоимости находится московский объект - строительство многоуровневых развязок на участке магистрали Солнцево - Бутово - Варшавское шоссе. Была подана только одна заявка, и контракт на 19,9 млрд рублей ушел единственному поставщику.

Третья по сумме закупка снова в Крыму - там за 16 млрд рублей реконструируют железную дорогу. И вновь контракт заключен с единственным поставщиком.

По данным исследования, госзаказчики в 2022-2023 годах уменьшили финансирование закупок по строительству и проектированию. За первые три квартала 2022 года госзаказчики опубликовали 286 531 закупку на строительные работы и проектирование. Из госбюджета на это потратили 5 трлн руб. В 2023 году количество процедур выросло почти на 2% в сравнении с предыдущим годом - до 292 166 закупок, но их сумма снизилась на 20% - до 4 трлн рублей.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 23.10.23 За-Строй. Да грядёт НОТЗИОВСИУС!

В стране до конца года появится ещё одно Национальное объединение, в которое войдут технические заказчики

Соответствующее соглашение уже подписали ряд инжиниринговых, подрядных и проектных компаний в области управления и контроля за строительством. Полностью новая ассоциация будет называться «Национальное объединение технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительства». У нас в редколлегии получилась аббревиатура НОТЗИОВСИУС. А что, немного громоздко, но вполне произносимо. Хотя, возможно, у авторов проекта на этот счёт есть иные идеи.

Как бы то ни было, его основной задачей указано «объединение компетентных компаний и создании правил игры, которые позволят всем участникам рынка пользоваться квалифицированными услугами». При этом организаторы уверяют, что их детище уже получило поддержку и благословение со стороны Министерства строительства и ЖКХ РФ. При этом правила работы будут носить рекомендательный характер.

Кто стал главным автором инициативы, не сообщается. СМИ упоминают председателя Совета директоров компании «Праймкей» Олега Малахова, который является одним из участников меморандума, а также входит в генсовет «Деловой России». Он рассказал следующее:

Сейчас огромное количество недостроенных проектов, которые останавливаются на разных стадиях, это надо исправлять. В будущем членство в ассоциации будет подтверждением компетентности технического заказчика.

Другая проблема, с которой планирует бороться новое Национальное объединение, – это кадровый дефицит у заказчиков. Часто они не могут качественно сформулировать техническое задание, что приводит к тому, что на его согласование уходит много время. Например, в сегменте промышленного строительства фармацевтических заводов на это уходит 3-4 года вместо одного планового. За это время может быть поставлена под вопрос актуальность самой задачи, да и в целом потерян смысл проекта

Именно технический заказчик должен заниматься решением этой проблемы: к его задачам будет относиться своевременное согласование техзадания, контроль за соблюдением сроков, стоимости и качества строительства, а также на него будет возложена ответственность за достижение запланированных показателей.

Пока не вполне понятно, каким образом уважаемые участники нового проекта собираются утолять кадровый голод. Уж не проводить ли конкурсы профессионального мастерства вкупе с созданием Национального реестра техзаказчиков?

С учётом добровольного характера новой ассоциации перспективы её выглядят довольно туманно. Тем более, что главными техзаказчиками в нашей стране пока остаются муниципальные и региональные власти, а также фонды капитального ремонта. А они без однозначной отмашки сверху ни в какие частные структуры, даже созданные из самых благих побуждений, вступать не станут.

Более того, сегодня даже попытка донести до ФКР мысль о том, что они в принципе являются техзазкачиком и наравне с подрядчиком несут ответственность за качество ремонта, является нетривиальной задачей. Зачастую выяснять это приходится в зале суда в ходе непростого, культурно обогащающего обе стороны диалога.

В качестве типового стоит вспомнить, например, [дело № А41-5768/2023](https://zsrf.ru/news/2023/10/16/kak-ni-kruti-fkr-a-ty-tehzakazchik), в ходе которого суд отказал Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы о взыскании с Ассоциации «Саморегулируемая организация «Объединение Строителей Подмосковья» (Ассоциация «СРО «ОСП»).

При этом суду пришлось разъяснять истцу элементарные вещи. А именно, что одной из функций регионального оператора является осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора (пункт 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса РФ). И более того – такая обязанность прописана в Уставе самой организации.

Что при выборе ФКР (регионального оператора) в качестве способа аккумулирования фонда капитального ремонта МКД, согласно пункта 2 части 3 статьи 170 ЖК РФ, собственники такого дома передают свои функции по заключению договоров с подрядчиками на проведение капитального ремонта МКД специализированной организации (техническому заказчику), то есть Фонду капремонта (региональному оператору).

И наконец, что заключённым договором с подрядчиком, членом СРО, предусматривается обязанность ФКР осуществлять контроль за производством работ, их качеством и сроками выполнения, а также – осуществлять строительный контроль. Как видим, ФКР не то, что не торопится вступать в ряды техзаказчиков, но и всячески уклоняется от признания любых обременений, связанных с данным статусом.

В качестве позитивного кейса можно отметить, например, опыт Ассоциации «Сахалинстрой», где неугомонный Валерий Павлович вместо того, чтобы конфликтовать с фондовиками, сумел заманить их в свою СРО. И более того – директор местного ФКР Игорь Бондарев получил «портфель» в правлении Ассоциации. Благодаря этому теперь многие вопросы, которые возникают между заказчиком и подрядчиками можно решать, не доводя дело до суда, в рабочем порядке. Что, разумеется, не может не радовать и добросовестные строительные компании и сам ФКР.

Казалось бы – вот он, позитивный опыт, который стоило бы обобщить и отмасштабировать на всю страну вместо того, чтобы плодить новые национальные объединения. Но по какой-то причине практика сахалинских заказчиков и саморегуляторов не вызвали интереса ни в НОСТРОЙ, ни в профильном министерстве. Что же, посмотрим, как проявит себя новое Нацобъединение техзазкачиков…

# 22.10.23 АНСБ. Строительная отрасль – 2023: кадров меньше, цены – выше, но уверенность растет

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ «ВШЭ» представил информационно-аналитический обзор о состоянии делового климата в строительстве в III квартале 2023 г., а также ожиданиях предпринимателей на IV квартал.

В обзоре использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Так, по данным обзора, Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) в III кв. составил -13%.

Ключевыми драйверами сложившейся динамики производственной активности в сегменте по итогам работы в начале II полугодия выступила ситуация с текущими и ожидаемыми заказами, а также уровнем загрузки производственных мощностей.

В частности, средний уровень загрузки производственных мощностей третий квартал подряд показал рост и по сравнению с началом года увеличился с 55 до 59%. По показателю «число заключенных договоров» динамика слегка снизилась.

Прибыль строительных организаций растет, но в некоторой степени замедлила темпы, набранные в течение двух предшествующих кварталов.

На фоне сокращения занятости кадровая уязвимость в строительных компаниях продолжала нарастать, что свидетельствует об усиливающемся напряжении на рынке труда, связанного с недостатком квалифицированных кадров. Так, Индекс кадровой уязвимости в III кв. стал максимальным с начала года – 6,9.

Кроме того, зафиксировано усиление инфляционного давления в отрасли – возобновление тенденции увеличения темпов роста цен на строительные материалы.

В целом потенциал развития сегмента в IV кв. находится на достаточно высоком уровне: Индекс бизнес-потенциала (ИБП) сохранил достигнутую в течение 2023 г. производственную активность и общий финансово-экономический потенциал строительных компаний. Так, значение ИБП продолжает фиксироваться в относительно благоприятном диапазоне значений последних трех лет – 99,8%.

Основные показатели

В III кв. замедлилась динамика укрепления предпринимательской уверенности в строительстве. При этом совокупные оценки респондентов продолжали свидетельствовать о достаточно благоприятной деловой конъюнктуре в строительных организациях.

Индекс делового климата (ИДК), включающий в себя расширенный состав отраслевых тенденций, по итогам III кв. зафиксировался на уровне 99,8%. Иными словами, сложившийся конъюнктурный фон в отрасли констатируется как умеренно-благоприятный. А компании демонстрируют адаптацию и высокую рискоустойчивость к сложившейся конъюнктуре.

Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ) по итогам III кв. малозаметно ухудшил свое значение по сравнению с предыдущим кварталом на 1%, составив -13%.

Стоит отметить, что последние поквартальные значения ИПУ в строительстве, начиная со II кв. 2021 г., смотрятся заметно лучше, чем в период 2016 – начало 2021 гг., где среднеквартальное значение ИПУ находилось на уровне -18%.

Значение ИПУ в III кв. можно оценивать как вполне удовлетворительное. Более того, учитывая текущее и прогнозные мнения участников опроса по другим основным показателям, характеризующим деловую активность в строительном бизнесе, а также учитывая позитивную количественную экономическую статистику Росстата о функционировании экономического вида деятельности «Строительство», можно с уверенностью утверждать, что отрасль в целом закончит 2023 г. в положительной зоне по сравнению с 2022 годом.

Некоторое ухудшение по сравнению со II кв. выявлено по показателю «физический объем работ». О его росте сообщили 19% респондентов, о снижении 21%.

Однако уже в IV кв., традиционно самом «тучном» для строительства с точки зрения объемов ввода, подрядчики ожидают позитивное изменение данного соотношения. Рост физического объема работ прогнозируют 23% респондентов из общего числа участников, а сокращение лишь 12%.

Около 75% респондентов сообщили, что число заключенных договоров подряда сохранилось на уровне предыдущего квартала.

Неоднозначная ситуация выявлена в оценках численности занятых. С одной стороны, какого-то сверх дефицита рабочей силы в отрасли не просматривается, т.к. 18% представителей строительных организаций сообщили о преимущественном сокращении персонала и лишь 13% о преобладании увеличения найма рабочих.

С другой стороны, заметно растет давление на бизнес лимитирующего фактора «нехватка квалифицированных рабочих» - на данную проблему сослались 24% участников опроса, и это самое высокое значение за период с I квартала 2009 г.

Подобное распределение мнений респондентов свидетельствует о том, что серьезного дефицита занятых в отрасли не наблюдается, но недостаток квалифицированных рабочих очевиден. Также требуется создание новых инновационных рабочих мест, в том числе и за счет нового усложненного возведения объектов. Для этого необходим компетентный и квалифицированный персонал, владеющий знаниями по строительству подобных объектов.

По сравнению с концом прошлого года и началом текущего, когда поквартально более 80% руководителей строительных организаций регулярно заявляли о росте «чужих цен» на строительные материалы, в III кв. таких респондентов стало заметно меньше – 72%.

Если повышаются цены на стройматериалы, то сами строители повышают расценки на «свою» продукцию – строительно-монтажные работы. Об этом в III кв. сообщила практически половина участников опроса. По косвенным признакам и количественным данным Росстата, ситуация с ценами находится в пределах разумного, не превышая общий средний инфляционный индекс цен производителей.

Продолжилась позитивная тенденция роста среднего уровня загрузки строительных мощностей, наблюдаемая у подрядных организаций третий квартал подряд. По мнению респондентов, средняя загрузка мощностей в строительной отрасли сегодня составляет 59%.

Практически не меняется рейтинг негативных факторов, лимитирующих строительную деятельность. Так, первое место по-прежнему сохраняет за собой «высокая стоимость строительных материалов» – об этом сообщили 44%. Однако негативное влияние данного фактора за год ослабло на 10%. Второе место традиционно занимает фактор – «высокий уровень налогообложения», о чем сообщили 35% респондентов. Замыкает тройку антилидеров рейтинга фактор «недостаток квалифицированных рабочих». Следует заметить, что этот фактор отмечается уже 3 квартала подряд.

Отрицательные факторы

Очевидно, что строительная отрасль в последние годы занимает лидирующие позиции по темпам своего роста среди всех базовых отраслей экономики.

Следует обратить внимание, что последние 6 кварталов основной результирующий индикатор исследования – это индекс предпринимательской уверенности (ИПУ), который демонстрирует пилообразную динамику, чередуя поквартальное улучшение со спадом. Это косвенно свидетельствует, что бизнес-настроения участников опроса, при общем удовлетворительном значении ИПУ, находятся в фазе некоторой неопределенности. Подобная неоднозначная динамика мнений – это не критичный, но все-таки настораживающий сигнал.

Главное неизвестное – это экономическое поведение отрасли в условиях роста ключевой ставки со стороны ЦБ РФ и удорожания всех видов кредита, включая ипотечный. Ведь именно от роста благосостояния людей и льготного ипотечного кредитования во многом зависит уровень деловой активности строительной отрасли, по крайней мере, в ее огромном жилищном сегменте.

В настоящее время появились некоторые признаки перегрева в жилищном строительстве, для отрасли проблемой становится недостаток квалифицированных кадров и миграционных трудовых ресурсов. Здесь необходимо ускорить запуск заявленной активной миграционной политики. Особенно ценным данный маневр представляется для ряда крупных мегаполисов страны, где сосредоточено до 40% от общего ввода жилья.

Вместе с тем некоторый отток мигрантов имеет и положительную сторону. Строительная отрасль не считается высокотехнологичной, кроме возведения специальных объектов. Мигранты, работающие в отрасли, хотя и приносят пользу, заняты, как правило, в основном далеко не самым квалифицированным трудом на возводимых объектах. При желании застройщиков и их инвестициях в инновации большую часть этих работ можно заменить различными машинами и механизмами, путем внедрения новых управленческих схем. В связи с непредсказуемостью миграционных потоков данной темой необходимо заняться вплотную, тем более что ведущие строительные компании уже давно применяют эту схему, и у них практически отсутствуют, в отличие от малых организаций, проблемы дефицита кадров.

Положительное воздействие

В качестве позитивных факторов, которые наверняка увеличат текущие и ожидаемые объемы строительных работ в целом, необходимо выделить государственные бюджетные затраты на возведение производственных и жилых объектов на новых территориях. В условиях структурной перестройки и импортозамещения экономическим агентам из других отраслей наверняка потребуется модернизация предприятий, в том числе за счет введения новых производственных площадей.

Внушительные затраты предусматриваются в ближайшей перспективе на строительство инфраструктуры в стране. Конечно, рост перечисленных капитальных вложений поможет поддержать развитие строительный отрасли, которая имеет высокий мультипликативный эффект на рост объемов производства товаров и услуг в смежных отраслях и соответственно обеспечивает рост ВВП страны в целом.

Несмотря на незначительное ослабление бизнес-настроений руководителей строительных организаций в III кв. по сравнению с предыдущим, этот микроспад нельзя трактовать как начало тенденции к ухудшению экономической конъюнктуры в строительной отрасли. Пока можно предположить о понижении мнений респондентов о ситуации на строительном рынке. Если в последующих одном-двух опросах подобная динамика мнений продолжится, тогда следует делать определенные экономические выводы, в том числе о возможном снижении маржинальности в строительном бизнесе.

Как ни парадоксально, но некоторое охлаждение перегретого рынка недвижимости может позитивно отразиться на экономике страны в целом. Покупка жилья – это в основном расход капитала, а не инвестиции в создание капитала, который еще не существует. Чрезмерное стимулирование государством банковской системы для покупки жилья может замедлить экономический рост, т.к. это приводит к уменьшению инвестиций в другое производство.

При этом необходимо помнить, что неконтролируемый отток капитала на рынок жилья зачастую в разные периоды времени и в разных странах приводил не к наращиванию новой предпринимательской деятельности, а становился причиной рецессий в экономике, вплоть до мирового финансово-экономического кризиса.

Эвелина Ларсон

# 22.10.23 АНСБ. ИИ в законе: как законодательно отрегулировать цифровую мысль?

Сегодня о технологиях искусственного интеллекта не говорит разве что ленивый. Однако, прежде чем активно впускать их в нашу жизнь, необходимо урегулировать аспекты его существования.

Комитет СФ по конституционному законодательству и государственному строительству провел круглый стол на тему: «Искусственный интеллект: угроза или возможности для развития? Вопросы информационной безопасности». Модератором обсуждения выступила первый заместитель председателя Комитета, первый заместитель председателя Совета по развитию цифровой экономики при СФ Ирина Рукавишникова. В работе круглого стола приняли участие сенаторы, представители федеральных и региональных органов власти, предпринимательского, научного и экспертного сообществ. Участники круглого стола попытались разобраться с различными аспектами правового регулирования, связанного с развитием искусственного интеллекта (ИИ).

Сегодня цифровые сервисы с технологиями ИИ получили значительное распространение практически во всех сферах. Так, более 52% крупных организаций в России используют ИИ в своей деятельности, а около 21% планируют начать это делать в ближайшее время.

Но при этом такая эффективная технология, как искусственный интеллект, может использоваться не только во благо общественных интересов, но и во вред. С его помощью можно создавать и распространять недостоверную информацию для манипуляции общественным мнением, налаживая алгоритмы выдачи рекомендаций в социальных сетях в интересах компаний и иных бенефициаров. Также технологии ИИ можно применять для подготовки и проведения кибератак, в том числе на объекты критической инфраструктуры.

В частности, по результатам опроса ВЦИОМ, россияне не очень доверяют искусственному интеллекту. Так, 32% опрошенных считают, что нейросети ведут к деградации населения. 26% уверены, что в ИИ могут возникнуть сбои и ошибки, а 23% доверяют только людям.

Среди доверяющих технологиям искусственного интеллекта 35% считают главным его достоинством возможность передать ИИ опасные для человека виды работ. Еще 34% уверены, что ИИ не подвержен эмоциям и не имеет личных интересов, а значит, более объективен и как минимум не будет брать взяток. 31% считают, что ИИ способен улучшить и упростить жизнь человека.

При этом 51% респондентов имеют лишь поверхностные знания об ИИ, 36% могут объяснить смысл этого понятия, а 13% никогда и не слышали об искусственном интеллекте.

Казнить нельзя помиловать

В то же время стоит помнить, что чрезмерная зарегулированность негативно скажется на темпах развития отечественной IT-отрасли. Поэтому нужен взвешенный и осторожный подход, баланс между государственными и общественными интересами, а также частного бизнеса, между безопасностью и технологическим прогрессом.

Как заметила Ирина Рукавишникова, возможно, это потребует введения элементов специального регулирования для технологий ИИ и цифровых продуктов, которые создаются с его использованием.

Поэтому предстоит масштабная работа по созданию Цифрового кодекса РФ, концепцию которого уже подготовило Минцифры России. Этот документ направлен на обеспечение системного и эффективного регулирования в цифровой сфере, в нем будут закреплены правовые основы функционирования искусственного интеллекта.

Так, в ходе обсуждения был рассмотрен текст законопроекта, подготовленного студентом Национального Нижегородского государственного университета им. Н. И. Лобачевского Александром Кусакиным. Его проект победил в номинации «Законодательная инициатива» Всероссийского цифрового конкурса профессиональной подготовки и направлен на установление особенностей правового регулирования результатов интеллектуальной деятельности, полученных с применением технологий ИИ.

По замыслу проекта, произведения науки и искусства, созданные с помощью нейросети и искусственного интеллекта, должны быть причислены к объектам интеллектуальной собственности и защищаться авторским правом. Для этого необходимо внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив в нем пункт, что созданные ИИ произведения не подлежат охране законом об авторском праве.

Иными словами, нести ответственность за результат работы нейросети должен инициатор создания произведения или владелец технических средств, с помощью которых оно было создано. И такие произведения станут новым институтом интеллектуальной собственности.

И это разумно, по мнению главного специалиста-эксперта отдела развития технологий искусственного интеллекта Минцифры Павла Пакшина, именно человек ставит ИИ задачу, и он ее реализует на основании алгоритмов, которые запрограммированы человеком.

Как заявила Ирина Рукавишникова, соответствующий законопроект на основе проекта будет разработан и внесен в парламент после обсуждения и доработки. Это связано с тем, что законодательное регулирование ИИ не успевает за сложившимися реалиями, поэтому действовать нужно точечно, и начинать – с авторского права. Поэтому необходимо введение ограничений на использование ИИ и внедрение результатов его деятельности под строгим контролем человека.

Волнующие моменты

По мнению представителя Минобрнауки России Марии Воробьевой, разработки, созданные с помощью искусственного интеллекта, необходимо отмечать специальным символом по подобию того, как сейчас в официальных российских аудиотеках помечают треки с использованием ненормативной лексики.

Это связано с тем, что ИИ может создавать как высокохудожественные произведения, так и нечто противозаконное – машина может выдавать порой совершенно странные ответы на запросы. И причина этого в том, что нейросети способны обучаться, в том числе на западных моделях, установки которых могут противоречить российским. Поэтому начальник Центра регулирования искусственного интеллекта Сбербанка Андрей Незнамов призвал активнее интегрировать отечественное информационное пространство в разработки в сфере ИИ.

Ясно одно – правовых казусов относительно ИИ будет возникать много. В связи с этим заместитель директора департамента обеспечения кибербезопасности Минцифры России Айсалу Бадягина предложила проводить тестирование данных технологий в рамках закона об экспериментальных правовых режимах (ЭПР), как это происходило с тестированием беспилотного транспорта. Так, на него в пределах обозначенных территорий не распространялся ряд ограничений, которые применяются к обычным автомобилям. И только после этого произведения ИИ можно будет вносить в закон.

Как напомнила Ирина Рукавишникова, сегодня ограничения относительно искусственного интеллекта зафиксированы в Кодексе этики ИИ. Однако эти нормы носят лишь рекомендательный характер. Но со временем они должны получить законодательное оформление, в том числе в разрабатываемом сейчас Цифровом кодексе РФ.

Таким образом, внедрение искусственного интеллекта требует доскональной проработки законодательного регулирования. А наиболее острые вопросы – это конфиденциальность данных, безопасность, интеллектуальная собственность и соблюдение этических норм.

Галина Крупен

# 22.10.23 АНСБ. Кто определяет архитектурный облик городов – архитекторы, застройщики или ИИ?

Всемирный день архитектуры, который отмечается в конце сентября, стал поводом для ряда мероприятий, на которых вновь был поднят вопрос о месте и значении архитектуры в современном градостроительстве. Очевидно, что нынешний облик городов далек от эстетических канонов прошлого, а плотно стоящие многоэтажные коробки жилых домов вряд ли могут претендовать на архитектурное изящество. А тут еще и искусственный интеллект понимает голову…

Архитектура – это стиль и эстетика объекта или города в сочетании с техническими характеристиками. Она задает тон, делает облик городов неповторимым и узнаваемым. Но если установить жесткие архитектурные рамки, застройщикам сложно будет возводить объекты. Кто прав в этом споре?

12 октября в Совете Федерации состоялся круглый стол на тему: «Архитектурный облик городов: проблемы и пути их решения». Провел мероприятие первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий. Участие приняли представители федеральных органов власти, 67 регионов, государственных корпораций, отраслевых союзов и экспертного сообщества.

Открывая круглый стол, Владимир Городецкий отметил важность сохранения архитектурного облика исторически сложившейся застройки в условиях интенсивного развития городов, законодательного регулирования архитектурной деятельности, места и роли архитекторов в формировании облика городов. Причем новое строительство не должно создавать однообразную и безликую массовую застройку, из-за чего утрачиваются исторические архитектурные особенности городов и памятники архитектуры.

Однако в законодательстве в сфере градостроительной деятельности до последнего времени отсутствовали требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, за исключением территорий в границах исторического поселения федерального или регионального значения. Но с 1 сентября 2023 г. вступило в силу постановление Правительства России, которое утвердило соответствующие требования, и сегодня регионы начинают работу на этом направлении. И здесь важно соблюсти баланс – обеспечить защиту сложившегося архитектурного облика города и не создавать необоснованные препятствия для застройщиков. Поэтому необходимо, чтобы Минстрой России мониторил реализацию принятых решений субъектов.

Как рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, совместно с регионами уже ведется мониторинг исполнения принятого постановления. Так, до конца года будет анализироваться практика правоприменения, это позволит выявить проблемы и лучшие практики в сфере сохранения исторического наследия городов. При этом если регулирование относится не к безопасности, а к творческим вопросам, обеспечению сохранения городской среды, которые регулируются, в том числе законами о сохранении исторического наследия, необходимо уже на первом этапе опираться на мнение как экспертов, так и общественности. Сегодня все регионы включились в работу, кто-то уже консультируется в Минстрое России, а кто-то пытается заложить витиеватые подходы, чтобы была возможность для маневра – но их от подобных действий предостерегли.

Снова кадры – камень преткновения

О том, что не хватает квалифицированных кадров в области архитектуры, причем не только на муниципальном, но и на региональном уровне, заявили практически все регионы – 70 из 89.

По мнению Владимира Городецкого, для решения проблемы необходимо выработать новые системные решения. Например, расширить использование механизма целевого приема, предполагающего трудоустройство и последующую работу в государственных и муниципальных организациях в течение определенного срока молодых специалистов, отучившихся на бюджетной основе. Кроме того, многие регионы положительно отметили образовательные программы, которые реализует ДОМ.РФ.

Как рассказала руководитель проектного отдела ДОМ.РФ Ксения Голубева, в компании реализуются обучающие программы, в том числе проект Архитекторы.рф. В ДОМ.РФ поставлено сразу несколько задач – внедрение новых подходов по развитию комфортной городской среды, повышение лидерских качеств молодых специалистов и уровня градостроительных решений, внедрение мастер-планирования. И многие из выпускников уже стали главными архитекторами городов и советниками губернаторов регионов.

О том, что проблема дефицита кадров в области архитектуры стоит остро, говорил и Сергей Музыченко. В частности, Минстрой России создал Консорциум строительных вузов, однако архитектурные вузы в него не попали. Поэтому с ними идет отдельная плотная работа. Да, в России существуют 2 ведущих вуза – МАРХИ и МГСУ, а остальным региональным вузам и факультетам сложно конкурировать с ведущими «мэтрами». Поэтому должна быть разработана единая программа обучения на этом направлении – и над этим нужно работать. Так, на базе Минстроя России создаются корпоративные кафедры в различных строительных вузах страны с унифицированными программами обучения.

А как заметил вице-президент НОПРИЗ Алексей Воронцов, все считают, что архитектура – это архитектура фасада. Однако архитектура фасада рождается из архитектуры проекта. Она происходит из эстетики, художества, истории и технических дисциплин. Поэтому подготовить профессионального архитектора – это сложный, долгий и дорогостоящий труд.

В то же время, отметил Владимир Городецкий, регионы указывают на неопределенный правовой статус главного архитектора – как региона, так и муниципального образования. Из-за этого архитекторы не могут влиять на принятие градостроительных решений, определяющих архитектурный облик городов. Причем обсуждение этой проблемы идет уже несколько лет, но реальных шагов по изменению ситуации не предпринимается. И, как заметил Сергей Музыченко, главные архитекторы во многих регионах – должности номинальные, их занимают люди без профильного образования. Но это должен быть профессиональный и с точки зрения образования, и опыта специалист.

Все эти вопросы необходимо урегулировать на законодательном уровне – закрепить права и обязанности главных архитекторов, границы их ответственности, а также право главного архитектора проекта осуществлять авторский надзор за строительством капительных объектов. Соответствующий законопроект уже вынесен на обсуждение профессиональным сообществом.

Архитекторы – против застройщиков: где истина?

Владимир Городецкий предложил закрепить используемый на практике понятийный аппарат, до сих пор не нашедший отражения в действующем законодательстве. В частности, регионы отмечают важность закрепления на законодательном уровне института мастер-планирования, в том числе его места в системе действующей градостроительной документации.

Мастер-план – это связующий документ между стратегией и генеральным планом. Он должен стать документом, который служит обоснованием к генеральному плану, у него должен быть установленный единый состав и содержание, должно быть регламентировано, что он содержит и какие задачи решает.

Кроме того, регионы заявляют, что исчезло авторское право архитекторов, и им нужно бороться за свои права. В частности, в советское время архитекторы подписывали акт сдачи проекта в эксплуатацию, и это нужно вернуть. Это не должны делать организации, которые имеют диктаторские полномочия и затягивают сроки.

Также архитекторы требуют установления жестких рамок по соблюдению застройщиками проектной документации, включая колористику, фасады и благоустройство, чтобы проекты не претерпевали изменения в процессе строительства. По их словам, оптимизация и упрощение архитектурных решений приводит к искажению архитектурного облика объекта. Поэтому они предлагают дополнить Градостроительный кодекс РФ основанием для отказа о выдаче разрешения на ввод объекта, не соответствующего архитектурного облику.

Плюс ко всему облик объекта может видоизменяться и во время эксплуатации, поэтому нужны дополнения в кодекс и в этой части.

С этим не согласны застройщики. Категоричность формулировок и требований к архитектурно-градостроительному облику (АГО) – для них большая проблема. Если совершить малые изменения, даже цветовые, то придут контролирующие органы, что может вылиться в остановку стройки.

Есть и проблемы с полученными разрешениями на строительство до того, как была установлена зона АГО. Застройщикам нужно согласовывать уже готовые проекты, и если они не будут согласованы – изменять, а временные рамки очень сжатые. Кроме того, есть риск необоснованных несогласований АГО. А из-за того, что нет исчерпывающего перечня критериев для отказа, то оспаривание решения органов власти невозможно.

Таким образом, все четче встает проблема того, что застройщики сегодня создают красивые и современные комплексы, но они, по мнению архитекторов, могут не вписываться в облик города. Однако не должно быть усредненного облика городов из-за жестких установленных рамок.

ИИ – это страшно! Или страшно полезно?

Сегодня искусственный интеллект добрался и до такой творческой сферы, как архитектура. И, судя по всему, страшно напугал представителей «старой школы», которые поделились своими опасениями на это счет на пресс-конференции, приуроченной к Всемирному дню архитектуры.

В числе напуганных – ректор ведущего архитектурного вуза страны – МАРХИ, президент Российской Академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Дмитрий Швидковский. Выступая на пресс-конференции, он посетовал, что сегодня архитекторы не привлекают того внимания, которого они заслуживают, – и в России, и в мире. И сейчас настала пора начать бороться с забвением профессии архитектора – сложился парадокс, когда от них напрямую зависит жизнь всего человечества, но в России они непопулярны и отодвинуты на окраину градостроительного процесса.

Причем слово «архитектура» звучит крайне редко даже на государственном уровне, хотя при этом про строительство говорят постоянно, ведь никогда в России столько не строили. Хотя любое строительство начинается с архитектора, с его замысла и проекта. Пренебрежение к мнению архитекторов привело к тому, что более оставлять изменения городской среды, особенно в регионах, без внимания и контроля со стороны архитекторов нельзя. Необходимо улучшать архитектурные качества и уникальных зданий, и общей застройки.

Однако сегодня в архитектуре наступает, по мнению Дмитрия Швидковского, опаснейший перелом – в нее вторгается искусственный интеллект.

Так, сейчас в МАРХИ с использованием ИИ делается около 80% проектов, курсовых и научных работ – молодые специалисты не хотят рисовать руками. Как заметил Дмитрий Швидковский, «отловить» пока это можно, потому что работы с применением ИИ несовершенны, но трудно. Но если искусство потеряет свою индивидуальность и войдет в область техники – это негативно повлияет на современный мир (как именно негативно, архитектор не уточнил).

И эта проблема пока не имеет решения, потому что неизвестно, как искусственный интеллект будет развиваться, и насколько это действительно будет полезно или опасно. Но пока ИИ опережает деятельность как самих практикующих архитекторов, так и преподавателей в этой отрасли.

В МАРХИ очень насыщенная и тяжелая образовательная программа, студент должен много делать и учиться. Но теперь многие из них учатся другому – как это все сделать не самому, а с помощью искусственного интеллекта. И если в этот процесс не включиться, то, по мнению Дмитрия Швидковского, архитектура исчезнет, или, по крайней мере, архитектурное образование будет «сметено». Он особо подчеркнул, что тысячелетиями архитектура была искусством и только по указу Сталина с 1930-х годов она была отнесена к области техники. Но ИИ и архитектура – несовместимы.

В общем, судя по тону выступления ректора МАРХИ, самое лучшее, если все будет «как при бабушке». Но «цифра» и искусственный интеллект – это реалии сегодняшнего дня, и не лучше ли начать студентов учить правильно этим пользоваться, делать из них помощников, а не страшилку? «Старая гвардия» к такому ответу пока, судя по всему, не готова.

Галина Крупен

# 23.10.23 РИА Новости. Александр Ломакин: вопрос качества строительных кадров вечный

На минувшей неделе в Санкт-Петербурге состоялся III Международный строительный чемпионат, в соревновательном блоке которого приняло участие более полутора тысяч человек и деловая программа которого охватило более 100 мероприятий. Сайт РИА Новости Недвижимость обсудил с первым заместителем министра строительства и ЖКХ России Александром Ломакиным, зачем строителям нужно подобное событие, сколько рабочих не хватает на отечественных стройках и какие стартапы могут повысить эффективность и безопасность труда в строительной сфере.

**– Александр Николаевич, расскажите, каких результатов вы ждали от Международного строительного чемпионата в этом году? И зачем вообще нужно его проводить?**

– Чемпионат задумывался в 2020 году, когда мы столкнулись со коронавирусными ограничениями и поняли, что, в принципе, у нас в строительной отрасли есть достаточно серьезный дефицит рабочих рук. Тогда мы действительно четко осознали, что надо еще больше заниматься подготовкой кадров, переподготовкой, а также привлечением молодежи, потому что, увы, созидательные профессии для людей труда были непопулярны, в отличие от менеджеров, юристов и экономистов.

Наша задача – вернуть популярность и престиж строительным профессиям и при этом создать современные комфортные условия и по заработной плате, и по технике безопасности, по производительности труда. Международный строительный чемпионат – это один из инструментов достижения этой задачи, по сути, способ популяризации профессии. Он работает в одной в цепочке инструментов, где мы взаимодействуем с Минпросвещея и министерством образования по подготовке и внедрению образовательных программ в сфере строительства.

**– Вы сказали, что главная задача Международного строительного чемпионата –популяризация профессии строителя. Если смотреть от первого чемпионата к третьему, вы видите уже какой-то зримый эффект?**

– Конечно, эффект есть в охвате: в этом году в чемпионате принимает большее количество людей, растет и количество номинаций. Задания и отборы становятся сложнее. Мы реально приближаемся к спортивной системе с промежуточными этапами и серьезной конкуренцией.

**– Самые крупные в строительном чемпионате команды компаний, занимающихся промышленным строительством, типа "**[Росатома](https://realty.ria.ru/organization_Rosatom/)**", "**[Газпрома](https://realty.ria.ru/organization_Gazprom/)**", "**[Сибура](https://realty.ria.ru/organization_Sibur_KHolding/)**". Скажите, а как сделать так, чтобы в чемпионате были задействованы и гражданские строители?**

– Уже в этом году к нам присоединилась такие крупные застройщики жилья, как "Самолет", "[Эталон](https://realty.ria.ru/organization_EHtalon/)", "Монарх" и "А101", так что сейчас это событие не только в сфере промышленного строительства, но и гражданского, а также в сфере ЖКХ, так как в некоторых номинациях у нас соревнуются именно коммунальщики. Я надеюсь, что в следующем чемпионате еще больше будет представлено дорожников и застройщиков жилья. Но вы абсолютно правы, маленькие и средние компании пока, к сожалению, не так активно участвуют в нашем чемпионате. Здесь, я думаю, это просто вопрос времени и информационной поддержки, а также заинтересованности самих компаний, ведь чемпионат – прекрасный инструмент для повышения производительности труда. Те, кто участвуют в нем, могут для себя что-то новое подчерпнуть: технологии, оборудование, инструменты, материалы.

**– Мы с вами начали разговаривать про необходимость увеличения производительности труда, а какая она вообще сейчас в России?**

– На самом деле правильный вопрос. Мы с министерством экономического развития и с [Росстатом](https://realty.ria.ru/organization_Rosstat/) как раз пытаемся уточнить формулу расчета производительности труда, потому что производительность можно считать как единицу продукции, выполненной в определенный отрезок времени, а можно считать как рост добавленной стоимости за отрезок времени. В любом случае мы понимаем, что в строительстве в России нужно увеличивать применение средств малой механизации, автоматизацию и цифровизацию всех процессов. Это даст нам ускорение проектирования, уменьшение количества ошибок и количества переделок и, соответственно, увеличение экономической эффективности работы.

**– Частью чемпионата в этом году стал технологический скаутинг. Что это вообще такое? Удалось ли вам найти действительно инновационных проекты, которые можно применять уже здесь и сейчас на реальных объектах?**

– На этапе сбора заявок в этот трек мы получили около 300 проектов-стартапов, из них 15 было отобрано для прохождения специальной программы. Таким образом, конкурс составил 20 проектов на одно место. В дни проведения чемпионата финалисты технологического скаутинга могли презентовать свои предложения всем участникам чемпионата, среди которых было много крупных компаний. А дальше мы будем взаимодействовать с министерством промышленности Российской Федерации для того, чтобы с помощью программ [Минпромторга](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_promyshlennosti_i_torgovli_RF/) помочь этим стартапам развиться.

**– Какие проекты технологического скаутинга показались вам наиболее интересными?**

– Мне понравилось несколько предложений, связанных с контролем безопасности на стройке, – это и умные строительные каски, оборудованные камерами, и другие похожие системы, которые могут быть установлены на стройплощадке. Их датчики позволяют определять местоположение человека на стройке и получать сигналы о нарушении техники безопасности в ходе производственных процессов. Для этого нейросеть анализирует потоковое видео по нескольким показателям и направляет предупреждение, если сталкивается с тревожной ситуацией. Разработчики говорят, что подобные технологии позволяют сократить число нарушений техники безопасности на 10-15% в месяц.

Среди отобранных нами стартапов есть и беспилотные летательные аппараты, которые могут зафиксировать ситуацию и объем выполненных работ на крупных строительных объектах, например на протяженной дороге или большом заводе.

**– Расскажите о международном участии в чемпионате. Чему мы можем научиться у коллег из-за рубежа и у кого конкретно?**

– В этом году у нас в чемпионате участвовала 31 страна, и со всеми нашими гостями у нас происходил взаимный обмен опытом и информацией, тем более с некоторыми странами у нас есть совместные проекты. Например, в [Таджикистане](https://realty.ria.ru/location_Tajikistan/) и [Киргизии](https://realty.ria.ru/location_Kyrgyz_Republic/) мы строим школы для одаренных детей, а в столице Таджикистана – еще и театр с российско-таджикским репертуаром. Есть чему нам поучиться в плане строительства и создания оборудования у Республики Беларусь, взять хотя бы Могилевский лифтовый завод, который является одним из крупнейших производителей лифтов в [СНГ](https://realty.ria.ru/organization_Sodruzhestvo_nezavisimykh_gosudarstv/).

В деловой программе чемпионата приняли участие 12 стран: это [Мьянма](https://realty.ria.ru/location_Myanmar/), Таджикистан, [Зимбабве](https://realty.ria.ru/location_Zimbabwe/), [Камбоджа](https://realty.ria.ru/location_Cambodia/), [Индия](https://realty.ria.ru/location_Republic_of_India/), [Египет](https://realty.ria.ru/location_Egypt/), [Куба](https://realty.ria.ru/location_Cuba/), [Катар](https://realty.ria.ru/location_Qatar/), Конго, [Беларусь](https://realty.ria.ru/location_Belarus/), [Малайзия](https://realty.ria.ru/location_Malaysia/) и [Лаос](https://realty.ria.ru/location_Laos/). Самые большие делегации в этом году из Кубы (11 человек) и Мьянмы (9 человек).

На площадке, как и в предыдущие годы, работают волонтеры. Всего 200 человек, 23 из которых коллеги из Республики Беларусь, [Казахстана](https://realty.ria.ru/location_Kazakhstan/), [Эфиопии](https://realty.ria.ru/location_Ethiopia/) и Таджикистана.

**– Сколько сейчас рабочих трудится на стройках в России? Сколько из них мигранты и сколько из них имеют качественное профессиональное образование?**

– Всего, по подсчетам Росстата, в сфере строительства, ЖКХ и управления и оборота недвижимости работает 10,1 миллиона человек. Из них, конечно, львиная доля людей занимается созданием продукта, то есть рабочих 70-80% в любой организации, а остальные - это то, что обычно называют бэк-офисом, то есть юристы, менеджеры, бухгалтеры и так далее. Более точную цифру я вам назвать пока не могу, мы как раз с Росстатом думаем, как уточнить информацию, поступающую к нам в рамках отчетов компаний по ОКВЭД.

Количество мигрантов мы оцениваем примерно в 800 тысяч человек, и именно они занимаются на стройках низкоквалифицированной работой. А вот граждане России, работающие на стройках, как правило, имеют полноценное среднее специальное или высшее образование. Другое дело, какого оно качества и насколько современное, это уже зависит от образовательных программ. И здесь, конечно, нет предела совершенству, и нужно постоянно эти образовательные программы актуализировать. Приходится признать, что вопрос качества строительных кадров постоянный – он был всегда, еще с советских времен, и всегда будет. Не только в нашей стране, но и во всем мире появляются новые технологии, машины и механизмы, на которых нужно учить работать людей.

**– А у нас по факту дефицит рабочих кадров в строительстве существует? И какой он?**

– На сегодняшний день, по данным портала "Работа в России", в России открыты и не заняты порядка 200 тысяч человек. Но с учетом постоянно увеличивающихся объемов стройки в стране мы понимаем, что, конечно, дефицит по факту больше будет, чем 200 тысяч. Бороться с ним – это еще одна задача Международного строительного чемпионата.

**– Вы ранее говорили о проработке новых механизмов финансирования комплексного развития. Были ли они в итоге найдены? Какие именно?**

– Сейчас, как вы знаете, идет утверждение бюджета на 2024 год. В рамках текущего проекта мы пока сохранили все старые механизмы, прежде всего инструменты инфраструктурного меню, которые хорошо работают в увязке с программами комплексного развития территорий.

А вот новый инструмент мы сейчас отрабатываем с [Минфином.](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_finansov_RF/) Я думаю, что о нем конкретнее можно будет говорить уже в апреле-мае. Пока могу сказать, что обсуждается льготное финансирование, нацеленное на создание инфраструктуры и социальных объектов.

**– Что происходит с проектами КРТ в новых регионах России, которые вы анонсировали летом?**

– Если мы ранее говорили, что они вот-вот должны появиться, то сейчас уже можно смело рассказать о том, что начата их реализация. Буквально на днях инструмент КРТ запущен в [Херсонской области](https://realty.ria.ru/location_Kherson_Oblast/). Определена и территория под КРТ, и региональный оператор, теперь вместе с [Промсвязьбанком](https://realty.ria.ru/organization_Promsvjazbank/) идет выработка схемы финансирования.

Кроме того, [Минстроем](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) [ДНР](https://realty.ria.ru/location_Donetsk_People_s_Republic/) рассматривается вопрос применения механизма КРТ в отношении территорий в [Мариуполе](https://realty.ria.ru/location_Mariupol/) и [Донецке](https://realty.ria.ru/location_Donetsk/). В Мариуполе речь идет о площадке, ограниченной улицей Итальянской, проспектом Металлургов, улицей Митрополитской и Кузнечным переулком. В Донецке под комплексное развитие территорий рассматривается микрорайон Флора, расположенный в Куйбышевском и [Кировском районах](https://realty.ria.ru/location_Kirovskijj_rajjon_3/). Принятие решений по КРТ этих участков и проведение торгов планируется в декабре 2023 года, а разработка документов по планировке территорий – в первом квартале 2024 года.

Также АО "[Дом.РФ](https://realty.ria.ru/organization_domrf/)" совместно с Минстроем ДНР и Единым институтом пространственного планирования РФ (ЕИПП) ведется работа по разработке градостроительных документов для центральной части города Мариуполя в микрорайоне Ракета с последующим применением механизма КРТ для реализации проекта.

Прорабатывается вопрос применения механизма КРТ и в отношении территории микрорайона [Солнечный](https://realty.ria.ru/location_Solnechnyjj/), расположенной в южной части [Мелитополя](https://realty.ria.ru/location_Melitopol/). Минстроем [Запорожской области](https://realty.ria.ru/location_Zaporizhia_Oblast/) совместно с ЕИПП и "Дом.РФ" разработана концепция развития этой площадки.

**– Предполагается ли, что комплексным развитием территорий в новых регионах будут заниматься частные инвесторы? Или здесь идет речь о строительстве за счет бюджета?**

– Вообще инструмент КРТ предназначен для вовлечения в развитие застроенных территорий застройщиков на комфортных для них финансовых условиях. Конечно, есть, скажем так, разные маржинальности в разных регионах, и где-то властям приходится больше помогать девелоперам, а где-то меньше. Но определенно могу сказать, маржинальность у застройщиков КРТ в новых регионах есть, она сопоставима с маржинальностью таких субъектов, как Ростовская область, Ставропольский край, а также Архангельская область.

**– Были ли в итоге утверждены обязательные планы по КРТ для субъектов Федерации? В каких регионах они самые большие, а в каких – самые маленькие?**

– Да, мы собрали со всех регионов градостроительный потенциал и уложили его в единую информационную систему, которая станет частью ГИСОГД РФ. В этой информационной системе будет собрана вся информация о площадках под застройку в России, а ее запуск запланирован на 2024 год. В целом градпотенциал под КРТ оценивается сегодня в 150 миллионов квадратных метров. Дальше стоит задача регионов его потенциал наращивать, то есть подбирать дополнительные площадки. А по тем площадкам, которые уже подобраны, нужно двигаться дальше по процедуре: утверждать функциональное назначение земельных участков, определять оператора, проводить конкурсы на застройщика, строить финансовую модель, заходить в проектирование и стройку.

Что касается регионов с самым большим градостроительным потенциалом по КРТ, то сейчас это [Москва](https://realty.ria.ru/location_Moskva/), Московская, Тюменская и [Новосибирская области](https://realty.ria.ru/location_Novosibirskaja_oblast/) и [Краснодарский край](https://realty.ria.ru/location_Krasnodarskijj_krajj/).

Всего в рамках уже заключенных меморандумов в [Подмосковье](https://realty.ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/) объем возможной застройки с механизмом комплексного развития территорий на горизонте до 2030 года оценивается в 25,1 миллиона квадратных метров, в Краснодарском крае – в 20 миллионов квадратных метров, а в Тюменской и Новосибирской областях – по 11 миллионов "квадратов".

Но есть и регионы, которые очень аккуратно подходят к этой теме, как, например, Санкт-Петербург, у которого есть определенная специфика в плане работы с историческим наследием. Кроме того, в каких-то регионах в силу географических особенностей инструмент КРТ в целом можно не применять активно, так как много просто свободной земли под застройку.

**– Как, по вашим расчетам, должна увеличиться доля ввода жилья за счет КРТ в 2024-2025 годах? А в 2030 году?**

–В этом году мы по планам в рамках проектов КРТ должны ввести около 1 миллиона квадратных метров. Во многих регионах уже перешли к стадии строительства: выдано 225 разрешений на строительство с планируемым объемом ввода жилья порядка 3,4 миллиона квадратных метров. Соответственно, примерно такие объемы и будут вводиться в 2024-2025 годах.

В целом же мы ставим для себя задачу, чтобы объем ввода жилья в рамках КРТ был достаточно значительный. Его, конечно, невозможно сделать в районе 50% от общих объемов, но порядка 20% строить вполне можно. Думаю, уже в 2025 году 15% сданного в эксплуатацию жилья будет приходиться на комплексное развитие территорий.

**Беседовала Ольга НАБАТНИКОВА**

# 24.10.23 За-Строй. Механизм КРТ совершенствуется

Какие общие предложения внесены в резолюцию по итогам научно-практической конференции по использованию комплексного развития территорий и какие внёс НОПРИЗ

В состоявшейся недавно в новосибирском Академгородке научно-практической конференции «Использование механизма КРТ для развития наукоградов, малых и сельских агломераций» принимали участие представители Минстроя России (министр Ирек Файзуллин и его заместитель Сергей Музыченко), руководители НОПРИЗ (президент Анвар Шамузафаров и вице-президент Азарий Лапидус) и НОСТРОЙ (президент Антон Глушков и вице-президент Антон Мороз), а также чиновники ряда субъектов Российской Федерации, главы предприятий, работающих в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Участники конференции обсуждали необходимые шаги для того, чтобы механизм комплексного развития территорий стал эффективным инструментом для гармоничного развития поселений нашей страны.

По результатам состоявшегося обсуждения его участники приняли ряд рекомендаций для законодательной власти, органов местного самоуправления и ряда государственных учреждений, выполнение которых позволит ускорить внедрение механизма КРТ для развития территорий нашей страны.

Пять общих рекомендаций

Прежде всего, предлагается внести в Государственную Думу законопроект, направленный на совершенствование механизма КРТ. В тексте резолюции отмечается пять важных изменений, которые участники дискуссии предлагают закрепить на законодательном уровне. Среди них, например, установление процедуры учёта мнения собственников объектов ИЖС, садовых домов, домов блокированной застройки при принятии решения о включении земельных участков, на которых они расположены, в границы территории КРТ.

Ведь вопрос о границах – один из важнейших, когда речь идет о КРТ. И привести к единому знаменателю мнение подчас значительного количества частных собственников при обсуждении границ КРТ бывает крайне непросто, поэтому и нужен законодательно определённый механизм решения возникающих в такой ситуации спорных вопросов.

Вторая важная рекомендация даётся органам местного самоуправления. И состоит она в том, чтобы рассматривать в приоритетном порядке для КРТ площадки, расположенные в центральных частях населённых пунктов. Конечно же, такие территории для застройщиков являются «лакомым куском», потому что они уже обеспечены инженерными коммуникациями. И стоить будет недвижимость в этой локации после выполнения мероприятий по развитию территорий в глазах потенциального покупателя дороже, чем жильё на окраине.

Здесь, однако стоит помнить, что чем ближе к условному «Кремлю», тем будет больше людей, интересы которых затронет развитие такой территории. А значит – нужен тот самый механизм разрешения возникающих споров, о чём участники конференции обоснованно объявили в первом пункте своего обращения к ветвям власти.

Отдельное внимание в резолюции было уделено жителям наукоградов. Неудивительно, ведь встреча происходила в Академгородке. Преобразование территорий сопровождается возведением нового жилья, которое во многом появляется на месте старого. Но для переезда в новые «квадратные метры» счастливый новосёл должен быть в состоянии оплатить разницу между старым и новым жильём.

Увы, но доходы многих жителей научных городков сейчас не позволяют свободно покупать новую недвижимость. В связи с этим участники конференции говорят о необходимости разработать специальные меры для поддержки жителей наукоградов при приобретении ими жилья на первичном рынке.

Остаётся удивляться тому, что речь в резолюции не идёт о других группах населения. Возьмите центр любого российского населённого пункта – там стоят много бывалых «панелек», или же частных домов весьма преклонного возраста. Эту локацию удобно развивать (есть коммуникации и «квадраты» в цене), а население отнюдь не прочь переехать в новые, современные дома. Но кто заплатит за этот «праздник жизни», если самим жителям это не по карману?...

Четвёртый пункт резолюции – снова о границах. Неудивительно, ведь неопределённость в этом вопросе очень сдерживает развитие КРТ. Участники встречи предложили подготовить изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» поправок, предусматривающих установление для исполнителей работ предельных сроков подготовки документов для внесения сведений в ЕГРН о границах, а также введение принципа иерархии при внесении в ЕГРН сведений о границах. Для этого нужно внести изменения в части описания приоритетности внесения сведений о границах населённых пунктов даже в случае их пересечения с границами территориальных зон.

Пятый пункт документа поднимает вопрос о подземных коммуникациях. Ведь девелопер, который намерен взяться за развитие территории, должен понимать, какие коммуникации есть на этой территории, и где они проходят. В этой связи предлагается предусмотреть нормативное регулирование ведения сводного плана подземных коммуникаций субъектами Российской Федерации, а также обязанность всех лиц по передаче результатов инженерных изысканий в Фонд пространственных данных субъекта Российской Федерации и (или) региональные ГИСОГД.

И три инициативы от НОПРИЗ

Имеет смысл отдельно остановиться на инициативных проектах Национального объединения изыскателей и проектировщиков, президент которого Анвар Шамузафаров внёс на состоявшейся конференции ряд предложений НОПРИЗ.

Прежде всего – это предложение о создании отечественного программного продукта для выполнения архитектурно-строительного проектирования и подготовки документации по инженерным изысканиям. Вопрос о реализации этого мегапроекта Нацобъединение обсуждало на заседании своего комитета по цифровизации архитектурно-строительного проектирования ещё в июне нынешнего года, поскольку его реализация способна обеспечить стране суверенитет в одной из важнейших областей. И теперь это предложение поддержано профессиональным сообществом, что будет способствовать его реализации.

Второе предложение НОПРИЗ состоит в том, чтобы разработать систему автоматических проверок информационных моделей объектов капитального строительства на соответствие нормативным требованиям. Это логичное предложение также поддержано участниками конференции, поскольку строительство семимильными шагами движется к «цифре», а значит, проверять ТИМ-модели на соответствие необходимым требованиям нужно в автоматизированном режиме, чтобы сократить время таких проверок, а также избежать ошибок, которые могут быть допущены на этапе проверки ввиду «человеческого фактора».

В-третьих, Нацобъединение предложило инициативный проект по развитию технологий и строительству заводов по производству модульных конструкций для жилищного, промышленного строительства и социальных объектов. Продуманный «конструктор», который позволит девелоперам быстро возводить самые востребованные здания, будет интересен участникам всего строительного рынка.

Участники конференции включили в текст резолюции и положения, которые позволят НОПРИЗ эффективнее выполнять стоящие перед Нацобъединением задачи. Для этого следует ускорить разработку и принятие нормативных правовых актов, направленных на совершенствование законодательства в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, предусматривающих, в том числе:

повышение ответственности проектировщиков на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла;

цифровизацию проектно-изыскательской деятельности, в том числе применение машиночитаемых форматов при проведении экспертизы проектной документации;

постепенную передачу полномочий по проведению разрешительных, экспертных и контрольных функций в сфере инженерных изысканий и проектирования саморегулируемым организациям.

# 26.10.23 АНСБ. НОПРИЗ обсудил в Кисловодске актуальные направления деятельности СРО

25 октября 2023 года в Кисловодске состоялась конференция для СРО СКФО и ЮФО «Актуальные проблемы деятельности саморегулируемых организаций» для СРО, зарегистрированных на территории Северо-Кавказского и Южного федеральных округов. Модератором выступила член Совета НОПРИЗ, координатор по СКФО и ЮФО Наталья Доценко.

Приветственное слово от имени президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова зачитал вице-президент НОПРИЗ Николай Капинус.

В своем приветственном слове Анвар Шамузафаров отметил, что в Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года поставлена задача по использованию потенциала института саморегулирования для создания системы эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка, повышения качества работ и услуг, обеспечения безопасности строительства. НОПРИЗ совместно с Главгосэкспертизой России вырабатывает единые подходы к оценке эффективности проекта с учетом всех стадий жизненного цикла объекта включая анализ проектных решений, принятых специалистами, состоящими в НРС и подписывающими проектно-сметную документацию.

Для этих целей в НОПРИЗ под руководством вице-президента Николая Капинуса создана комиссия по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов, которая рассматривает обращения Главгосэкспертизы России о допущенных специалистами ошибках в проектных решениях, выявленных в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Одной из важнейших задач нацобъединения становится совершенствование практики проведения независимой оценки квалификации специалистов. Независимая оценка призвана обеспечить профессионализм кадров на местах, непрерывно повышая уровень их компетенций и не допуская в профессию неквалифицированных людей.

НОПРИЗ и Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования продолжают разработку и актуализацию профессиональных стандартов и оценочных средств к ним, проведение мониторинга деятельности центров оценки квалификаций и экзаменационных центров.

Также с приветственным словом к участникам мероприятия обратился начальник Управления архитектуры и градостроительства города Пятигорска, председатель Ставропольского краевого отделения «Союза архитекторов России на КМВ» Евгений Пантелеев. Он отметил важность проводимой НОПРИЗ деятельности по повышению качества работ и услуг проектных и изыскательских организаций и обеспечению безопасности строительства.

В торжественной части конференции состоялись награждения представителей компаний-членов СРО Юга России.

За высокий профессионализм и значительный вклад в развитие архитектурно-строительного проектирования и саморегулирования нагрудным знаком НОПРИЗ награждены директор ООО «Городское бюро градостроительного заказа» Михаил Тимофеенко, генеральный директор ООО «АРХИАРТ» Эрнест Погосов, директор ПСК ООО «Архитектурная компания» Владимир Чикишев и главный инженер ООО «Гражданпроект» Александр Иоакимиди. Почетной грамотой НОПРИЗ награжден генеральный директор ООО «Регионпроект» Александр Бутенко. Благодарностью НОПРИЗ отмечена директор ООО «СИРИУС-1» Маргарита Цапкаленко. За многолетний плодотворный труд, а также значительный вклад в развитие архитектурно-строительного проектирования и саморегулирования почетной грамотой НОПРИЗ награжден главный специалист СРО Союз «Проектировщики Северного Кавказа» Аслан Ашхотов. Награды вручили Николай Капинус и Наталья Доценко.

С докладом о взаимодействии НОПРИЗ, Главгосэкспертизы России и саморегулируемых организаций со специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования выступил Николай Капинус. Докладчик рассказал об основаниях для исключения физических лиц из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и представил результаты работы Комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС за первый год ее существования.

Стратегией 2030 в основу ожидаемых результатов деятельности СРО поставлено обеспечение допуска на рынок только квалифицированных подрядчиков, осуществляемого путем разработки и утверждения стандартов и правил предпринимательской деятельности, а также контроля за соблюдением обязательных требований.

Предусмотрены следующие мероприятия:

– поэтапное введение добровольного механизма отбора подрядчиков с использованием программного обеспечения и оценочных средств, позволяющих определять из открытых источников деловую репутацию подрядчика, его фактические компетенции по нефинансовым критериям (с апробированием в 2025 году на пилотных субъектах Российской Федерации);

– формирование условий, стимулирующих самоконтроль саморегулируемых организаций, в том числе за счет оценки деятельности подрядчиков, расширения случаев выплат из средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций;

– синхронизация реестров, содержащих сведения о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах по договорам подряда, с национальными реестрами специалистов;

– переход к независимой оценке квалификации специалистов, сведения о которых включаются в национальные реестры специалистов;

– формирование эффективного механизма соразмерной персональной ответственности главных инженеров проектов и главных архитекторов проектов, который предусматривает возможность исключения сведений о данных специалистах из НРС или отказа во включении сведений о них в данный реестр в связи с привлечением таких специалистов к ответственности за нарушения градостроительного законодательства.

За 6 месяцев 2023 года состоялось более 40 заседаний Комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС. От ФАУ «Главгосэкспертиза России» в комиссию поступили обращения, которые содержат сведения о более чем 500 случаях выявленных нарушений со стороны проектных организаций и ГИПов. В отношении 88 специалистов НОПРИЗ направил около 270 запросов в СРО, проектные и изыскательские организации, а также заказчикам.

На сегодняшний день Советом НОПРИЗ приняты следующие решения:

– в отношении 12 специалистов отказано в удовлетворении заявления об исключении сведений о таких специалистах из национального реестра;

– в отношении 2 специалистов Советом НОПРИЗ по рекомендации комиссии принято решение удовлетворить заявления и исключить таких специалистов из национального реестра;

– в отношении 3 лиц приняты решения о прекращении рассмотрения заявлений, так как сведения о таких специалистах отсутствуют в национальном реестре;

– в отношении 5 специалистов решение будет вынесено на ближайшем Совете НОПРИЗ.

В ходе работы комиссии выявлен ряд проблем в вопросах подготовки проектной документации, а также взаимодействия между органами государственной экспертизы, государственного строительного надзора и контроля заказчиками, проектно-изыскательскими и строительными организациями. Эта информация доведена президентом НОПРИЗ Анваром Шамузафаровым до сведения министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина.

В письме от 18.10.2023 г. Ирек Файзуллин потребовал от региональных органов государственной экспертизы и государственных заказчиков безусловного исполнения законодательства Российской Федерации об обязанности при направлении документации на экспертизу и ее проведении устанавливать наличие у лиц, обеспечивших подготовку документации, членства в саморегулируемой организации соответствующего вида, а также идентифицировать утвердивших ее специалистов по сведениям, содержащимся в национальном реестре. Данное поручение министра подготовлено на основе информации, полученной НОПРИЗ в результате работы с обращениями органов государственной экспертизы по низкому качеству представляемой документации, и направлено в регионы.

НОПРИЗ установлено, что в более чем 70 процентах случаев региональные органы государственной экспертизы принимают документацию на экспертизу без проверки в установленном порядке сведений о наличии у лица, подготовившего документацию, членства в саморегулируемой организации, а также о наличии сведений об ответственном работнике такого лица, утвердившего документацию, в национальном реестре специалистов. Грубое неисполнение требований законодательства приводит к низкому качеству документации, а также к невозможности получения установленной законодательством компенсации при нанесении такими проектными и изыскательскими организациями ущерба третьим лицам или неисполнении договорных обязательств по государственным контрактам.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева выступила с докладом о квалификационных требованиях к специалистам строительной отрасли.

Для экзамена для главных архитекторов проекта разработано 85 теоретических вопросов и предусмотрена защита портфолио, для главных инженеров проекта по инженерным изысканиям разработано 262 теоретических вопроса и по выбору соискателя производится защита портфолио либо предлагается решение практической задачи (всего разработано 7 задач). Для главных инженеров проекта по проектированию разработан 501 теоретический вопрос и по выбору соискателя производится защита портфолио либо предлагается решение практической задачи (всего разработано 8 задач). Докладчик отметила, что по состоянию на конец октября 2023 года независимую оценку квалификации прошло более 23 тысяч человек. Сегодня пройти НОК возможно на 133 площадках (в 40 центрах оценки квалификации и 93 экзаменационных центрах во всех федеральных округах Российской Федерации, из них 2 ЦОК и 12 ЭЦ работают в ЮФО и СКФО).

Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования установил перечень случаев, при которых он вправе не признавать результаты независимой оценки квалификации соискателя. К ним относятся несоответствие документов, указанных в п. 5.1 Регламента проведения независимой оценки квалификации, требованиям, установленным к соответствующей квалификации в Реестре, а также выявление нарушений центром оценки квалификаций или соискателем правил проведения независимой оценки квалификаций, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.11.2016 г. № 1204.

Надежда Прокопьева представила образцы оформления портфолио для НОК, а также рассказала о типичных ошибках проведения НОК, выявленных в ходе мониторинга деятельности ЦОК и экзаменационных центров.

Типичными ошибками центров оценки квалификаций на этапе допуска соискателя к независимой оценке квалификации являются:

– несоответствие документа о высшем образовании перечню направлений подготовки в области строительстве (приказ Минстроя России от 06.11.2020 г. № 672/пр);

– общий трудовой стаж работы по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства менее чем пять лет;

– стаж работы менее чем три года на инженерных должностях в организациях, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации (для специалистов по организации инженерных изысканий или организации архитектурно-строительного проектирования);

– ненадлежащим образом заверенные документы соискателя;

– отсутствие документа о нострификации или легализации документа о высшем образовании физического лица, полученного в иностранном государстве (если необходимо).

На этапе проведения независимой оценки квалификации типичными ошибками являются:

– использование соискателями справочной информации и электронных устройств при сдаче теоретического этапа экзамена;

– отсутствие экспертов центра оценки квалификаций в кадре с внешних видеокамер;

– отсутствие видеозаписей с внешних камер;

– сдача экзаменов через удаленное подключение к компьютеру соискателя другим лицом;

– формальная защита портфолио без собеседования с экспертной комиссией по его материалам.

Типичные ошибки на этапе передачи результатов НОК в Совет по профессиональным квалификациям:

– нарушение срока передачи результатов независимой оценки квалификации в Совет по профессиональным квалификациям (больше 7 календарных дней);

– отсутствие подписей экспертов центра оценки квалификаций в протоколе заседания экспертной комиссии центра оценки квалификаций;

– подмена соискателя на профессиональном экзамене;

– несоответствие портфолио требованиям, установленным в оценочных средствах;

– предоставление одинаковых портфолио на разных соискателей и разные квалификации;

– присвоение соискателем чужих результатов профессиональной деятельности (в портфолио), и другие.

При выявлении данных фактов НОПРИЗ применяет к центрам оценки квалификации и экзаменационным центрам меры ответственности, установленные приказом Минтруда России от 19.12.2016 г. № 759н «Об утверждении требований к центрам оценки квалификаций и Порядка отбора организаций для наделения их полномочиями по проведению независимой оценки квалификации и прекращения этих полномочий».

Апелляционная комиссия СПК по рассмотрению жалоб, связанных с результатами прохождения профессионального экзамена и выдачей свидетельства о квалификации, рассмотрела 13 поступивших обращений. Из них отклонены 3, приняты 4, 6 остаются на рассмотрении.

Надежда Прокопьева обратила внимание участников конференции на то, что НОПРИЗ и СПК разработали проекты профессиональных стандартов «Специалист в области инженерно-экологических изысканий для градостроительной деятельности» (прошел НСПК РФ), «Специалист по оценке технического состояния многоквартирных домов, их строительных конструкций для определения потребности в проведении капитального ремонта» (внесен на рассмотрение в Минтруд России), «Архитектор-градостроитель» (одобрен комитетом НОПРИЗ по архитектуре и градостроительству и передан на рассмотрение СПК). Также завершена актуализация профессионального стандарта «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве».

С обзором судебной практики в области деятельности саморегулируемых организаций выступил директор департамента правового обеспечения НОПРИЗ Александр Рожков. В своем докладе он затронул вопросы взыскания средств из компенсационных фондов СРО и восстановления членства в СРО.

Также Александр Рожков рассказал о практике осуществления НОПРИЗ мониторинга за деятельностью СРО и о типичных замечаниях, выявляемых при его проведении, а также осветил наиболее часто встречающиеся ошибки в деятельности СРО ЮФО.

К типичным замечаниям, выявляемым при проведении мониторинга деятельности СРО относятся:

– несоблюдение требований внутренних документов (оплата взноса в компенсационный фонд до принятия решения о приеме в члены; на специальные банковские счета поступают иные платежи (членские взносы, вступительные взносы));

– на официальных сайтах СРО реестр членов ведется с нарушениями (отсутствуют сведения о проверках членов и о фактах применения мер дисциплинарного воздействия, отсутствуют сведения о взносе в компенсационный фонд, отсутствует информация об основаниях для прекращения членства и сведения о соответствии членства и т. д);

– несоблюдение требований информационной открытости (не размещается или размещается не полностью информация о персональном составе коллегиального органа управления и о решениях, принятых общим собранием и коллегиальным органом управления, не публикуется бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторские заключения, часть опубликованных документов недоступна пользователям сайта для ознакомления, не обновляется ежеквартально информация о размере средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств).

С докладами о практике работы ЦОК и ЭЦ на территории ЮФО и СКФО выступили председатель правления СРО АС «ЮгСевКавПроект» Левон Маилян заместитель генерального директора СРО Союз «Проектировщики Северного Кавказа» Иван Агарков.

# 26.10.23 РИА Новости. Кадровый голод и охлаждение рынка: в стройотрасли дали прогноз на 2024 год

*В Москве в конце октября прошел всероссийский строительный конгресс*["Создание"](https://kongress-sozdanie.ru/?erid=4CQwVszH9pUnJwTWtsB)*, на котором производители и поставщики стройматериалов вместе с крупнейшими девелоперами и другими игроками рынка обсудили перспективы развития российской строительной отрасли. Особое внимание участники конгресса уделили вопросам текущего состояния сферы недвижимости и ипотеки, положению дел на рынке стройматериалов, ситуации с индивидуальным жилищным строительством и дефицитом кадров.*

Экономика: главные тренды

Директор оптовых продаж СТД "Петрович" Елена Азарова в своем выступлении на конгрессе подчеркнула важную роль строительной отрасли для экономики России. "Строительная отрасль это 5,2% ВВП, это практически 11% занятости", - сказала она, отметив, что если считать вместе со смежными секторами, то цифры будут еще больше. По ее словам, строительство демонстрирует последовательный рост с 2011 года, и по прогнозам в 2023 году объем работ в этой сфере достигнет 14,4 триллиона рублей.

В денежном выражении первое место в отрасли занимает жилищное строительство (6,1 триллиона рублей), затем следует инженерное (4,3 триллиона), промышленное (1,9 триллиона), социальное (0,9 триллиона) и коммерческой недвижимости (0,5 триллиона), привела статистику Азарова. По ее словам, в текущем году ввод жилья показывает достаточно хорошую динамику, при этом наибольший прирост демонстрирует Дальневосточный федеральный округ (+29% по итогам восьми месяцев). "В общем и целом страна строится, и это приятный позитивный тренд", – сказала она.

Руководитель аналитического центра "Дом.РФ" Михаил Гольдберг отметил рост активности девелоперов жилья в 2023 году. "Сектор развивается с опережением тех показателей, которые проектировались в 2018-2019 годах, когда закладывались все параметры развития при осуществлении реформы и при формировании нацпроекта по жилью", - обратил внимание он. Гольдберг также напомнил, что запуск новых проектов в жилищном строительстве за три квартала текущего года составил почти 33 миллиона квадратных метров и, как ожидается, по итогам десяти месяцев превысит 37

А вот президент национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков указал на проблемные вопросы в строительной сфере – например, в части реализации инструментов проектов комплексного развития территорий (КРТ), формирования земельного банка и сокращения административных требований. Кроме того, он обратил внимание и на трудности с доступным денежным плечом для застройщиков в условиях повышения ключевой ставки. С ним согласился коммерческий директор девелоперской компании "Кортрос" Дмитрий Железнов, констатировавший, что из-за повышения ключевой ставки девелоперам стало сложнее приобретать площадки под строительство.

ИЖС: перспективы развития

В качестве одного из локомотивов развития стройотрасли участники дискуссии выделили сферу индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

"Самая большая зона роста, которую я вижу на ближайшее время в развитии жилищного строительства, это индивидуальное", - сказал Гольдберг.

Он подчеркнул, что в последние годы объем ввода домов населением стал устойчиво превышать многоквартирное строительство и в этом сегменте нужно развивать ипотеку.

"Мы знаем, что сейчас только около 15% всей стройки в ИЖС ведется за счет ипотеки. "Дом.РФ" вместе с правительством все время работают, чтобы предложить новые инструменты кредитования. В прошлом году запустили так называемый хозспособ, сейчас принимается закон, распространяющий систему проектного финансирования на строительство индивидуальных домов", - указал он.

Многие девелоперы отметили, что планируют развивать проекты на рынке частных домов. Так, Железнов рассказал, что "Кортрос" прорабатывает два проекта ИЖС. Директор по закупкам "Самолета" Артем Блинов напомнил, что компания уже вывела на рынок поселок, который в ближайшие годы будет застраивать. Вице-президент ПИКа Константин Яникович сказал, что с большой долей вероятности в 2024 году застройщик анонсирует один-два проекта, правда отметив, что это для компании будет пока "пробой пера".

Рост ИЖС отражается на объеме спроса на продукцию для строительства. Операционный директор производителя стройматериалов "Технониколь" Василий Ткачев, а также генеральный директор СТД “Петрович” Евгений Мовчан рассказали об увеличении производства и поставок практически всей товарной номенклатуры в сегменте ИЖС.

Ипотека под вопросом

Многие участники дискуссии считают, что серьезное влияние на стройотрасль в следующем году окажет отмена льготной ипотеки на новостройки.

Гольдберг напомнил, что ипотека обеспечила почти 60% прироста во всем объеме кредитования населения в 2023 году. Однако в целом уровень проникновения ипотеки в России, по его словам, пока не так велик, как в других странах.

"Соотношение ипотечного портфеля к ВВП примерно 10-11%. Это не так много, как могло казаться, есть еще куда расти", - подчеркнул представитель "Дом.РФ".

Стройматериалы: рост цен как вызов

Обсуждая вопросы поставок и производства строительных материалов и оборудования, Яникович из ПИК отметил отсутствие системного дефицита на рынке. Однако, как указал Глушков, есть некоторые проблемы, связанные с обязательной сертификацией некоторых импортных товарных групп, таких как химия, техника и электроника.

Евгений Мовчан предупредил, что в России в 2024 году сохранится, в частности, дефицит изоляционных материалов для строительства. По его словам, основной задачей остается увеличение объема инвестиций в производство, чтобы рынок не испытывал нехватки предложения отечественной продукции.

При этом, обсуждая вопрос региональных особенностей дефицита стройматериалов, участники не пришли к единому мнению. Мовчан отметил, что в целом производство материалов для стройки и ремонта хорошо локализовано в стране. Директор же по закупкам "Кортроса" Александр Копин сказал, что региональных особенностей дефицитов нет. Однако директор по закупкам Glorax (Глоракс) Татьяна Рыбкина продемонстрировала на примерах проектов компании в Санкт-Петербурге и Москве, что разница в поставках материалов присутствует.

Одним из вызовов в последние годы для отрасли стал рост цен на стройматериалы. Так, на подорожание целого ряда компонентов для стройки в 2023 году обратила внимание Елена Азарова. Тем не менее, по ее словам, некоторые материалы даже подешевели, например, вентиляция (-13%) и напольные покрытия (-8%). В целом, по прогнозам "Петровича", индекс строительства многоквартирного дома в России, в структуру которого, включено изменение цен на бетон и ЖБИ, электротехнические изделия, инженерную сантехнику, теплоизоляционные материалы и окна, по итогам 2023 вырастет на 5,5%. Как отметила эксперт, это значительно меньше, чем в прошлом году, когда "Петровича" зафиксировали увеличение индекса на 21%.

Кадровый вопрос

Участники конгресса единодушно обозначили в качестве одной из главных проблем отрасли нехватку квалифицированного персонала.

Например, коммерческий директор "Бонолит" Александр Проскурня однозначно уверен, что "с кадрами будет тяжело". На то, что за темпами роста строительства система обучение персонала не успевает, обратил внимание директор по строительству Setl Group Виталий Ершов. Глушков указал на удорожание стоимости рабочей силы.

Василий Ткачев из "Технониколи" предположил, что автоматизация позволит удешевить процессы в компании, но гендиректор производителя керамической плитки Kerama Marazzi Лариса Новикова обратила внимание на значительный срок окупаемости замены ручного труда машинным.

Охлаждение рынка: новая реальность

Участники конгресса признали, что существенную роль в развитии строительной отрасли играет государство. "Государство само является достаточно крупным инвестором, достаточно крупным заказчиком строительной отрасли", - подчеркнула Азарова. Глава "Петровича" Мовчан особенно выделил социальное строительство, которое благодаря господдержке "хорошо чувствует себя и является локомотивом для экономики".

Вместе с тем, по мнению Блинова из "Самолета", государство не должно давать преференции отдельным участникам рынка, а предоставлять возможности для всех. "Государство должно запускать проекты, давать возможности, а уже конкретным субъектам бизнеса давать преференции не надо, просто надо оставить в покое, дать свободно поработать, оптимизироваться", - подчеркнул он.

Участники конгресса ожидают некоторого спада развития отрасли в связи с завершением программы льготной ипотеки в середине 2024 года и высокой ключевой ставкой, но отмечают, что перспективы развития стройсферы сохраняются. "Я оптимистично в целом смотрю на развитие страны, потому что базовые факторы исключительно положительные", – заявил Мовчан.

По мнению Глушкова, до июля 2024 года рынок недвижимости в России ждет позитивная динамика – вне зависимости от кратковременных факторов он будет на стороне продавца. "А вот в дальнейшем мы все будем находиться в прокрустовом ложе между изменением себестоимости строительства и ценой для покупателя", - считает он. Глава НОСТРОя пояснил, что если льготная ипотека в существующем объеме не будет сохранена, то девелоперам останется только учитывать в цене квадратного метра затраты покупателей на обслуживание кредита с высокой ставкой. "Но население однозначно не в состоянии воспринимать рынок недвижимости при рыночной ставке 18%", - подчеркнул он.

Ершов из Setl Group не ожидает, что 2024 год для строителей не будет стабильным, и считает, что "просветление" наступит только в 2025 году.

По прогнозу Яниковича, до июля 2024 года спрос на рынке недвижимости будет сохраняться, но уже с января будет сложно поддерживать темпы строительства. "Охлаждение рынка – новая реальность", – сказал вице-президент ПИКа. Он допустил возможность смещения интересов девелоперов из жилого сектора в промышленное строительство.

В ближайшем будущем, резюмировал Железнов из "Кортроса", в поисках спроса застройщики из регионов еще активнее будут пытаться заходить в Москву, Санкт-Петербург и Краснодарский край, а столичные, наоборот, проявят больший интерес к регионам.

Второй ежегодный всероссийский строительный конгресс "Создание", организованный СТД "Петрович", состоялся 19 октября 2023 года в Москве. В ходе мероприятия представители крупнейших строительных российских компаний обсудили текущее состояние стройотрасли, ее меры поддержки и перспективы развития. Программа включала выступления от топ-менеджмента стройотрасли, аналитические доклады, пленарные сессии с девелоперами и представителями власти, а также с производителями строительных материалов. Всего площадка объединила порядка 600 участников.

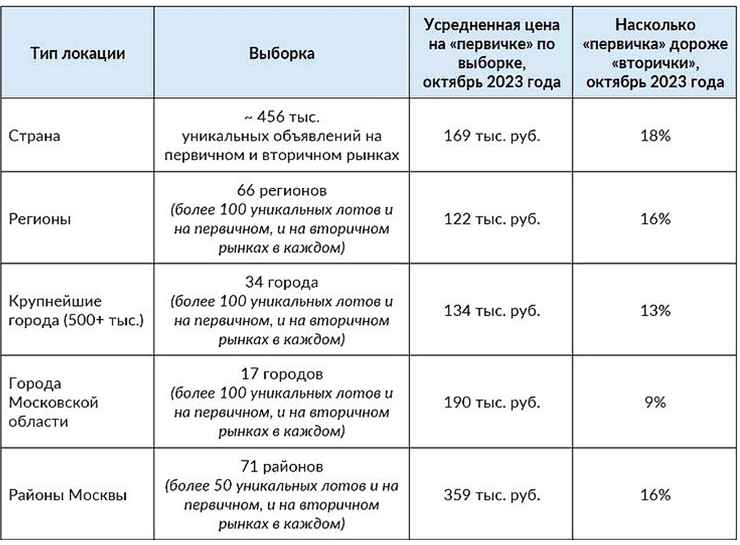
# 26.10.23 ЕРЗ. Эксперты: цены на первичном рынке продолжат расти, а на вторичном, скорее всего, будут падать

В последнее время звучат утверждения о 40-процентной разнице в цене между новостройками и «вторичкой». Аналитики ЦИАН [выяснили](https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/stati-novostrojki-vs-vtorichka-chto-dorozhe-i-pochemu-332811/), сколько на самом деле составляет разрыв в стоимости — в регионах, крупнейших городах и отдельно в Москве и Подмосковье.

С начала 2000-х до 2018—2019 годов, напомнили эксперты, стоимость 1 кв. м на первичном рынке в России была ниже, чем на вторичном. Это воспринималось как премия за риск: тогда многие новостройки сдавались позже заявленных сроков.

Переход на счета эскроу, а затем и запуск программы льготной ипотеки привели к обратной закономерности. Сейчас есть локации, где «вторичка» дороже, но это скорее исключение из общего правила.

**Ср. цены предложения по лотам, опубликованным на сайте ЦИАН (на 10.10.2023)**

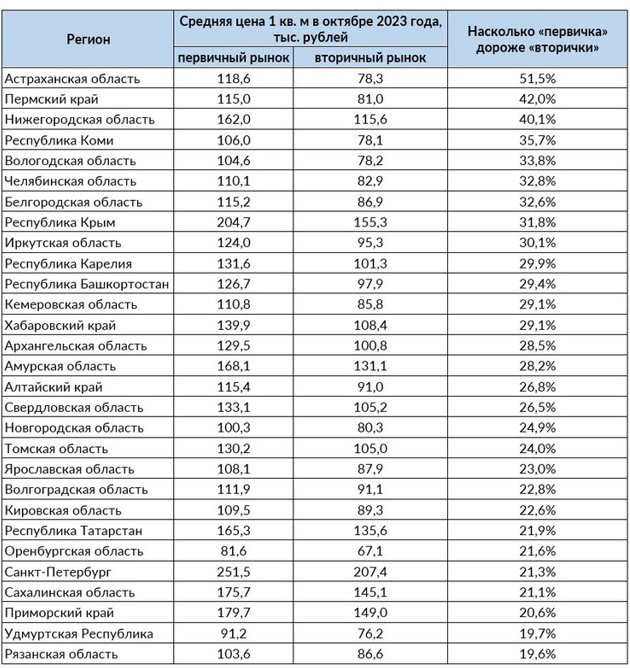
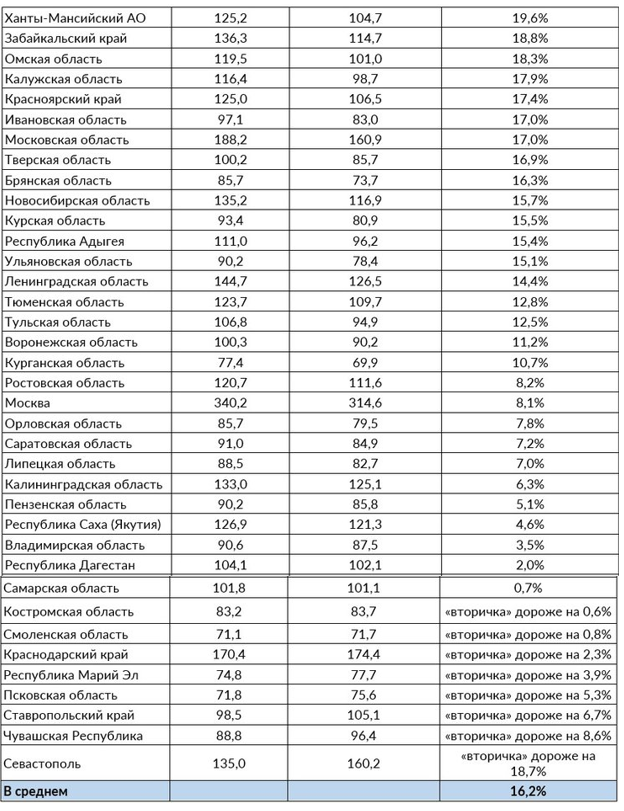


Источник: ЦИАН

Один из распространенных способов подсчета разницы в ценах между первичным и вторичным рынками — сопоставление средних цен по всей стране. Если взять стоимость 1 кв. м во всех объявлениях на ЦИАН, то на «вторичку» в среднем она составит 143,3 тыс. руб., на «первичку» — 169,2 тыс. руб.

Но, как подчеркивают аналитики, эти показатели не отражают реального соотношения цен в конкретных локациях. Так как в сравнительный ряд попадают в том числе и локации, где новостроек в принципе нет, а есть только старое и дешевое вторичное жилье.

ЦИАН проанализировал средние цены предложения на первичном и вторичном рынках 66 регионов, и только в 10% субъектов РФ «вторичка» оказалась дороже «первички». В большинстве стоимость 1 кв. м в новостройках выше, чем в готовом жилье.

**Различия в ценах между первичным и вторичным рынками в регионах** 

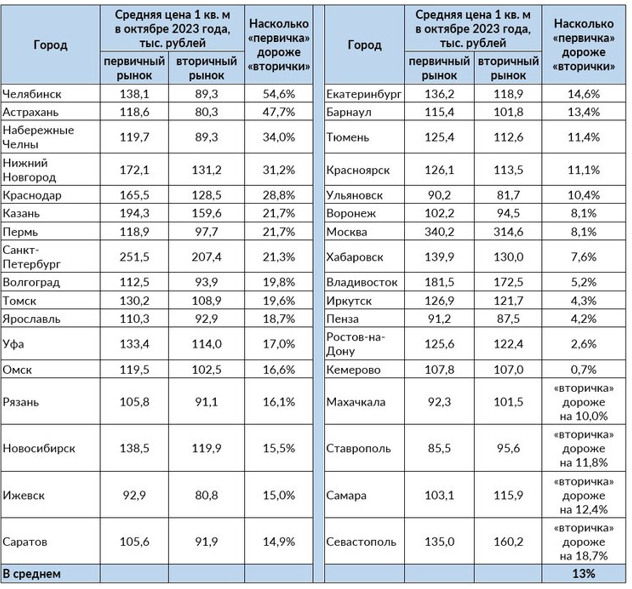
Источник: ЦИАН

Наибольший разрыв в Астраханской области (52%). В Самарской, Костромской и Смоленской областях цена сопоставима, но это скорее исключение. В среднем по исследованным регионам «первичка» дороже «вторички» на 16,2%.

Для анализа цен внутри отдельных городов эксперты взяли 34 населенных пункта, где проживают от 500 тыс. человек. В итоге выяснилось, что только в четырех из них 1 кв. м на вторичном рынке дороже, чем на первичном.

**Различия в ценах между первичным и вторичным рынками**

**в городах Подмосковья**

****

Источник: ЦИАН

В большинстве локаций новостройки дороже. Наиболее рельефно разница в стоимости жилья между сегментами рынка выражена в Челябинске (55%), Астрахани (48%) и Набережных Челнах (34%).

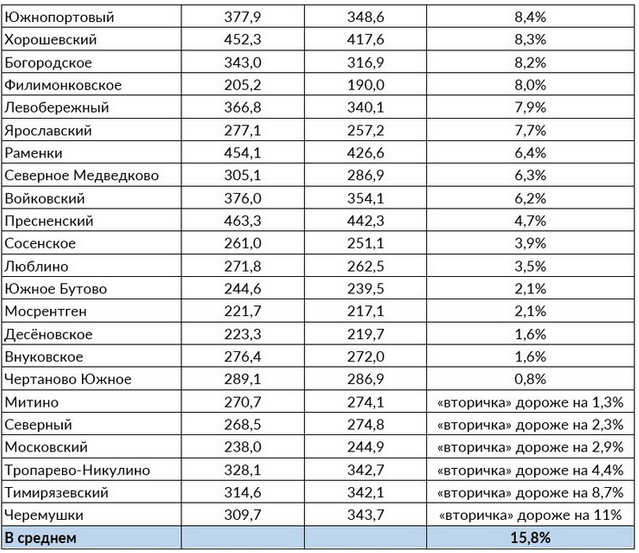
В городах Подмосковье новостройки дороже «вторички» на 9,2%. Максимальное различие в стоимости «квадрата» между первичным и вторичным рынками в Реутове (24%) и Люберцах (23%).

**Различия в ценах между первичным и вторичным рынками**

**в городах Подмосковья**

****

**Различия в ценах между первичным и вторичным рынками**

**в районах Москвы**  

Источник: ЦИАН

Перейдя к Москве, эксперты отметили, что, как правило, потенциальные покупатели сравнивают цены на первичном и вторичном рынках не в пределах всего города, а в отдельных районах.

При этом, уточнили они, активные продажи там идут в 1— 3 новых ЖК, и средняя стоимость «квадрата» напрямую зависят от этих проектов. Наличие даже одного крупного комплекса бизнес- или премиум-класса может привести к существенному превышению цен «первички» над «вторичкой».

Что, по данным аналитиков, как раз и наблюдается в Марфино (55%), Коньково (53%), Ростокино (49%). Средняя стоимость «квадрата» в новостройках этих районов превышает 450 тыс. руб., а вот стоимость 1 кв. м на «вторичке» близка к среднерыночной по городу (312 тыс. руб.).

В большинстве районов цены на первичном рынке выше, чем на вторичном, и только в шести локациях из 71 «квадрат» готового жилья дороже.

«Универсального ответа на вопрос, насколько "первичка" дороже "вторички", нет. Значения отличаются в зависимости от локаций и методики расчета», — [прокомментировал](https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/stati-novostrojki-vs-vtorichka-chto-dorozhe-i-pochemu-332811/) исследование руководитель Циан Аналитики **Алексей Попов**.

В ближайшее время, по его мнению, цены на первичном рынке продолжат расти на фоне высокого спроса, в то время как на вторичном, скорее всего, застынут и или даже начнут падать из-за удорожания ипотеки.

# 26.10.23 Коммерсантъ. Цифровой фундамент будущего

Чем информационное моделирование полезно застройщикам

Летом 2024 года строительные компании страны, работающие со средствами дольщиков, должны перейти на информационное моделирование — это требование федерального законодательства. Специальные программные технологии информационного моделирования (ТИМ) обеспечивают формирование и ведение информационной модели (ИМ), на основе которой «цифровые двойники», например, в строительстве, позволяют повысить эффективность на каждом этапе строительного цикла, снизить вероятность ошибок и сроки выполнения работ. Разбираемся, как выбрать поставщика необходимого ПО и почему не стоит тянуть с внедрением.

ИМ, или BIM (Building Information Model), называют фундаментом цифровизации строительной отрасли: современные технологии позволяют создавать интеллектуальные 3D-проекты зданий с полным объемом информации о каждом элементе и компоненте, а также контролировать их строительство и эксплуатацию. При этом на всех этапах строительства — от идеи до экспертиз с такими «цифровыми двойниками» могут комплексно и одновременно работать все участники процесса — от проектировщиков до прорабов на стройке.

В результате можно не только предельно точно рассчитать сметы, но и снизить вероятность ошибок, что в конечном итоге влияет на сроки реализации проекта. «При классическом проектировании, на чертежах, неизбежные ошибки отследить сложно, поэтому коллизии зачастую возникают уже на этапе строительных работ. Исправлять их дорого и долго. А информационное моделирование помогает этого не допустить, быстро и вовремя все скорректировать», — объясняет Александр Белкин, директор нижегородского представительства ГК «СиСофт» (разработчик, дистрибьютор и интегратор инженерного ПО и технологий).

Стройка на новом уровне

К повсеместному внедрению информационного моделирования российский строительный сектор движется постепенно. В 2022 году эти цифровые технологии стали обязательными для застройщиков, работающих с госзаказчиками: «цифровые двойники» начали создавать при строительстве социальных, культурных, спортивных и образовательных объектов с бюджетным финансированием. На протяжении нескольких лет ТИМ применяют и подрядчики крупнейших госкорпораций, возводящие по их заказу промышленные объекты.

Полностью перевести отрасль на информационное моделирование планировали с 2023 года, но из-за санкций срок сдвинули. Согласно постановлению правительства РФ №2357 от 20 декабря 2022 года, с 1 июля 2024 года на работу с ТИМ должны перейти компании, строящие жилье на средства дольщиков, а с 1 января 2025 года — и те, кто работает с частными заказчиками при строительстве индивидуальных домов.

По последним данным Центра компетенций по ТИМ госкорпорации ДОМ.РФ, технологии информационного моделирования применяют или пилотируют пока только 18% компаний, работающих на рынке жилищного строительства страны, — это около 3,7 тыс. застройщиков в 40 регионах. В топе — Москва, Санкт-Петербург и Московская область, где работают крупнейшие девелоперы. «ТИМ — это переход, позволяющий вывести стройку на новый уровень. И наша главная задача — объяснять застройщикам, особенно региональным, в чем преимущества ТИМ, в чем выгода от использования технологий», — рассказывал на июньской конференции ЦИПР в Нижнем Новгороде управляющий директор по ИТ и цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

Комплексная эффективность

Для тех, кто уже перешел на информационное моделирование, преимущества подхода очевидны. «ТИМ для компании — это возможность быстрого внесения изменений, контроля выдаваемых технических решений на каждом этапе, а также проверка возникающих коллизий. Для покупателей и эксплуатирующих организаций ТИМ тоже полезны, поскольку получаемая информационная модель содержит всю необходимую информацию как по состоянию конструкций, так и по инженерному обеспечению зданий и сооружений», — комментировал на ЦИПРе представитель ГК ПИК Даниэль Махов.

Партнер архитектурной студии DUTCH Максим Михайлов отмечал, что даже при проектировании таких небольших объектов, как коттеджи, информационное моделирование помогает облегчить коммуникацию на разных стадиях — и на этапе проектирования, и на этапе строительства: «Можно прийти на стройку не с кипой чертежей, а с ноутбуком, крутить модель и на месте решать вопрос с тем или иным узлом. В отличие от классического 2D-проектирования все изменения учитываются в общей модели, все чертежи выводятся автоматически, что сильно сокращает количество ошибок и позволяет экспериментировать с разными конструкциями и инженерными схемами».

Инженеры — для инженеров

Несмотря на уход иностранных игроков, а скорее и благодаря ему, рынок российского инженерного ПО сегодня активно развивается и может предложить инструменты для решения практически всех задач, связанных с проектированием и моделированием в строительстве. В реестре, опубликованном на сайте ДОМ.РФ, сегодня около 400 отечественных решений для застройщиков. Причем некоторые продукты, как в силу функционала, так и в силу экспертности разработчиков, превосходят импортные системы в части соответствия формируемой проектной документации отраслевым требованиям и стандартам.

Например, платформа информационного моделирования для 3D-проектирования Model Studio CS позволяет комплексно решать задачи при строительстве объектов как промышленного, так и гражданского назначения — от разработки генпланов до создания ИМ инженерных систем водоснабжения, канализации, отопления, разработки электротехнических и технологических схем, компоновки кабельного хозяйства и др. «В каждом проекте мы собираем обратную связь, индивидуальные пожелания заказчиков. То есть это софт, разработанный российскими инженерами для российских инженеров, с учетом специфики разных сегментов рынка и требований законодательства», — отмечает Александр Белкин из ГК «СиСофт».

Технологии с господдержкой

Один из главных факторов, тормозящих массовое внедрение информационного моделирования в жилищном строительстве в условиях импортозамещения, — цена вопроса. «Для небольших игроков рынка крайне важна государственная поддержка. В сфере промышленного проектирования не было проблем при переводе заказчиков с импортного софта на российский именно в силу того, что этот вопрос контролировало и поддерживало государство — и законодательно, и финансово. Процесс был абсолютно управляемым. А компании, работающие в сфере гражданского строительства, конечно, испытывают определенные сложности. Многие из них как раньше не могли позволить себе импортное лицензионное ПО, так и сейчас не могут купить наше, хотя оно дешевле», — объясняет Александр Белкин. По его словам, в этой ситуации важно участие региональных минстроев, которые могли бы организовать процесс облегченного доступа небольших проектных и строительных организаций к программному обеспечению: «Достаточно в одном регионе эту модель взаимодействия апробировать, и ее можно будет тиражировать по всей стране».

М.М. Куликов

27.10.23