3ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 21.07-28.07.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc141446805)

[1.1. 21.07.23 ЕРЗ. Президент поддержал создание в Арктике опорных городов и введение в регионе льготной ипотеки 5](#_Toc141446806)

[1.2. 21.07.23 Известия iz. Путин анонсировал строительство новых соцобъектов в Североморске 5](#_Toc141446807)

[1.3. 25.07.23 За-Строй. Завершить с незавершёнкой 6](#_Toc141446808)

[1.4. 27.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Путин поручил поощрить метростроителей за возведение БКЛ 7](#_Toc141446809)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 7](#_Toc141446810)

[2.1. 21.07.23 За-Строй. За эффективное инвестирование из КФ 7](#_Toc141446811)

[2.2. 21.07.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Госдума планирует раздавать бесплатные земли рабочим 8](#_Toc141446812)

[2.3. 25.07.23 За-Строй. Споткнулись о порог залога 8](#_Toc141446813)

[2.4. 25.07.23 АНСБ. Порядок постановки недостроев на учет стал проще 10](#_Toc141446814)

[2.5. 25.07.23 НОПРИЗ Новости. Госдума одобрила изменения в статью 55-16 Градостроительного кодекса РФ 10](#_Toc141446815)

[2.6. 25.07.23 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил применение правила исполнительского иммунитета в спорах по долгу, обеспеченному ипотекой 10](#_Toc141446816)

[2.7. 26.07.23 АНСБ. Сергей Пахомов: «Если СРО не помогают своим членам работать, зачем они нужны?» 13](#_Toc141446817)

[2.8. 27.07.23 За-Строй. Закон писан, но читан? 14](#_Toc141446818)

[2.9. 26.07.23 ЕРЗ. Первые изменения индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2023 года 16](#_Toc141446819)

[2.10. 27.07.23 За-Строй. Курс – на полный контроль в ИЖС 17](#_Toc141446820)

[2.11. 27.07.23 ЗаНоСтрой. Российский Кабмин утвердил изменения в Программу льготного кредитования участников СЭЗ в Республике Крым и Севастополе 19](#_Toc141446821)

[2.12. 27.07.23 АНСБ. В законопроекте о потребительском экстремизме пока не найден баланс интересов сторон 19](#_Toc141446822)

[2.13. 26.07.23 Техэксперт. Первые редакции 64 сводов правил по плану на 2023 год размещены для публичного обсуждения 21](#_Toc141446823)

[2.14. 26.07.23 Техэксперт. Внесены изменения в Жилищный кодекс и закон об объектах культурного наследия 22](#_Toc141446824)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 23](#_Toc141446825)

[3.1. 24.07.23 За-Строй. Цель – покончить с аварийкой 23](#_Toc141446826)

[3.2. 24.07.23 ЗаНоСтрой. В России появится электронный реестр документов, необходимых застройщикам для реализации инвестпроектов 23](#_Toc141446827)

[3.3. 24.07.23 ИНТЕРФАКС. Мишустин надеется на реализацию в запланированные сроки проектов по благоустройству новых территорий 24](#_Toc141446828)

[3.4. 24.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Половину квартир в ДФО покупают по "Дальневосточной ипотеке" – Мишустин 25](#_Toc141446829)

[3.5. 24.07.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин назвал Башкортостан одним из лучших по вводу жилья и реализации федеральных программ 25](#_Toc141446830)

[3.6. 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Совет Федерации одобрил закон о капитальном ремонте многоквартирных домов-памятников 26](#_Toc141446831)

[3.7. 26.07.23 АНСБ. В РФ появится электронный реестр документов для реализации инвестпроектов застройщиков 27](#_Toc141446832)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc141446833)

[4.1. 21.07.23 ВСЕ О СТРОЙКЕ. В Минстрое предложили ввести обязательные требования к выдаче разрешений 27](#_Toc141446834)

[4.2. 24.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Более 30 городов новых регионов участвовали в конкурсе лучших проектов комфортной горсреды – глава Минстроя 28](#_Toc141446835)

[4.3. 24.07.23 РИА Новости. Минстрой не планирует новых предложений по поддержке рынка жилья 29](#_Toc141446836)

[4.4. 25.07.23 ЗаНоСтрой. Главгосэкспертиза России объявила о новом витке перехода к машиночитаемому формату 29](#_Toc141446837)

[4.5. 26.07.23 АНСБ. Главгосэкспертиза России выстраивает единую технологическую вертикаль 31](#_Toc141446838)

[4.6. 27.07.23 АНСБ. Эскроу для ИЖС подождёт до осени 32](#_Toc141446839)

[4.7. 26.07.23 АНСБ. Законопроекты Минстроя по развитию рынка ИЖС примут осенью 33](#_Toc141446840)

[4.8. 27.07.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин выступил на Форуме БРИКС по урбанизации и пригласил его представителей принять участие в Международном строительном чемпионате 34](#_Toc141446841)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 35](#_Toc141446842)

[5.1. 21.07.23 ЕРЗ. Эксперты: жители каких населенных пунктов смогут получить льготную ипотеку на вторичное жилье 35](#_Toc141446843)

[5.2. 21.07.23 ЕРЗ. ВТБ снизил ставки по льготной ипотеке 37](#_Toc141446844)

[5.3. 21.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. ЦБ РФ повысил ключевую ставку до 8,5% годовых 38](#_Toc141446845)

[5.4. 21.07.23 ИНТЕРФАКС. Набиуллина высоко оценила вероятность дальнейшего повышения ключевой ставки 39](#_Toc141446846)

[5.5. 21.07.23 РИА Новости. Ильшат Шагиахметов: как инфраструктурные кредиты меняют экономику регионов 40](#_Toc141446847)

[5.6. 21.07.23 РИА Новости. ЦБ работает с банками над единым ипотечным стандартом 41](#_Toc141446848)

[5.7. 21.07.23 РИА Новости. ЦБ зафиксировал новые маркетинговые схемы от застройщиков по ипотеке 41](#_Toc141446849)

[5.8. 24.07.23 За-Строй. Требуются айтишники. Много! 41](#_Toc141446850)

[5.9. 26.07.23 ЕРЗ. Сбер фиксирует заметный рост ипотеки 42](#_Toc141446851)

[5.10. 26.07.23 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: спрос на ипотеку на машино-места вырос вдвое…. 44](#_Toc141446852)

[5.11. 26.07.23 За-Строй. Нечего было цены разгонять! 45](#_Toc141446853)

[5.12. 26.07.23 ЕРЗ. ЦБ: выдача ипотеки продолжает расти, при этом доля проблемных кредитов остается низкой 45](#_Toc141446854)

[5.13. 27.07.23 ЕРЗ. ЦБ: у государства нет необходимости помогать банкам — это успешно делает население 47](#_Toc141446855)

[5.14. 27.07.23 ЕРЗ. Эксперты: рисков затоваренности жилищного рынка новостройками нет 49](#_Toc141446856)

[5.15. 27.07.23 ЕРЗ. Эксперты: льготная ипотека — самая эффективная мера поддержки ИЖС 49](#_Toc141446857)

[5.16. 27.07.23 ЕРЗ. Крупные банки вновь начали повышать ипотечные ставки 54](#_Toc141446858)

[5.17. 28.07.23 ИНТЕРФАКС. ВТБ с 1 августа повышает ставки по ипотеке на 0,9 п.п……. 55](#_Toc141446859)

[5.18. 28.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Банк ДОМ.РФ снизит ставки по льготной ипотеке с 1 августа 55](#_Toc141446860)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 56](#_Toc141446861)

[6.1. 21.07.23 ЗаНоСтрой. Суд решил, что «нераспределённых остатков» в компенсационных фондах возмещения вреда саморегулируемых организаций нет……. 56](#_Toc141446862)

[6.2. 21.07.23 НОПРИЗ Новости. О проведении публичного обсуждения первых редакций стандартов 57](#_Toc141446863)

[6.3. 24.07.23 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ принимает участие в форуме «Развитие малых городов и исторических поселений» во Владивостоке 58](#_Toc141446864)

[6.4. 25.07.23 ЗаНоСтрой. В РСПП обсудили взаимодействие саморегулируемых организаций и государства, предложив возобновить ежегодное проведение Всероссийского форума СРО 59](#_Toc141446865)

[6.5. 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ принял участие в дискуссии по противодействию фальсификата на строительном рынке 60](#_Toc141446866)

[6.6. 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. Исторические объекты, включенные в КРТ, необходимо приспособить к современному и эффективному бизнесу 62](#_Toc141446867)

[6.7. 28.07.23 За-Строй. Без права на третью ошибку… 65](#_Toc141446868)

[6.8. 27.07.23 НОСТРОЙ Новости. Исторические объекты, включенные в КРТ, необходимо приспособить к современному и эффективному бизнесу 66](#_Toc141446869)

[7. РАЗНОЕ 68](#_Toc141446870)

[7.1. 24.07.23 За-Строй. Какое вам доброе дело сделать? 68](#_Toc141446871)

[7.2. 25.07.23 АНСБ. Строящийся на Байкале деревянный многоэтажный дом пройдет сейсмоиспытания в 2023 году 70](#_Toc141446872)

[7.3. 25.07.23 АНСБ. Россия ввела заградительную пошлину на импорт фанеры из недружественных стран 70](#_Toc141446873)

[7.4. 26.07.23 АНСБ. Выпуск домокомплектов может вырасти в России в 1,5 раза к концу года 71](#_Toc141446874)

[7.5. 27.07.23 За-Строй. Реакция на неопределённость 72](#_Toc141446875)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 73](#_Toc141446876)

[8.1. 24.07.23 ИА Строительство. Рынок недвижимости ждет «Черная пятница»….. 73](#_Toc141446877)

[8.2. 25.07.23 За-Строй. Когда качеству предпочли количество 75](#_Toc141446878)

[8.3. 26.07.23 За-Строй. Первая доза – за бюджетный счёт? 78](#_Toc141446879)

[8.4. 24.07.23 АНСБ. Россия – родина крупнейших в мире 3D-принтеров! 79](#_Toc141446880)

[8.5. 26.07.23 ИА Строительство. ИТ-решения социальных задач 83](#_Toc141446881)

[8.6. 28.07.23 За-Строй. Работа в параллельных мирах 86](#_Toc141446882)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 21.07.23 ЕРЗ. Президент поддержал создание в Арктике опорных городов и введение в регионе льготной ипотеки

Президент России Владимир Путин [провел](http://www.kremlin.ru/events/president/news/71711) в Мурманске совещание по развитию закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО) и населенных пунктов в Арктической зоне.

Одной из тем обсуждения была разработка планов создания опорных городов Арктики.

Глава Минвостокразвития **Алексей Чекунков**доложил, что Арктическая зона России занимает 5 млн кв. км, а морская граница — почти 20 тыс. км, и на всей протяженности есть стратегически важные, в том числе оборонные, объекты.

По мнению министра, целесообразно определить опорные населенные пункты, которые бы обеспечивали ключевые задачи в области безопасности и экономики.

«В условиях ограниченных ресурсов сфокусированное развитие таких опорных городов позволит создать основу для закрепления людей и привлечения новых востребованных специалистов в Арктику», — [аргументировал](http://www.kremlin.ru/events/president/news/71711) Алексей Чекунков.

В ходе совещания **Владимир Путин** поддержал предложение ввести для молодых российских семей, проживающих в Арктической зоне, льготную ипотеку под 2% с действием программы до 2030 года. Он напомнил, что такое решение на Дальнем Востоке действительно сыграло свою роль.

«73 тыс. российских семей улучшили свои жилищные условия, используя эту ипотеку, — [подчеркнул](http://www.kremlin.ru/events/president/news/71711) Президент и резюмировал: — Согласен с тем, чтобы распространить ее на молодые семьи, проживающие на территории Арктической зоны».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/v-rossii-poyavitsya-lgotnaya-arkticheskaya-ipoteka), что в апреле Владимир Путин [поручил](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/135541/) Правтельству РФ до 2024 года провести комплексную модернизацию инфраструктуры ЗАТО в Арктической зоне России.

# 21.07.23 Известия iz. Путин анонсировал строительство новых соцобъектов в Североморске

В городе Североморск Мурманской области пройдут работы по возведению и благоустройству социальных объектов. Об этом заявил президент РФ [Владимир Путин](https://iz.ru/tag/vladimir-putin) на совещании по развитию закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО) и арктических городов.

«Новый спортивный комплекс построит Министерство обороны. Стадион приведут в порядок с помощью тех средств, которые выделяются на [Арктическую] зону, по Дому офицеров Министерство обороны решение приняло: приведет его в порядок», — уточнил глава государства.

Он также затронул тему ремонта центральной больницы, отметив, что министр здравоохранения РФ Михаил Мурашко пообещал решить данный вопрос в процессе доработки бюджета.

На совещании президент назвал [Арктическую зону стратегически важной частью России](https://iz.ru/1547248/2023-07-20/putin-zaiavil-o-strategicheskoi-vazhnosti-arkticheskoi-zony-dlia-rossii), развитие которой напрямую связано с вопросами обороны и безопасности. Он поручил до 1 сентября [согласовать план мероприятий](https://iz.ru/1547260/2023-07-20/putin-poruchil-do-1-sentiabria-zavershit-plan-razvitiia-infrastruktury-v-arkticheskoi-zone) по улучшению инфраструктуры в Арктической зоне Российской Федерации (АЗРФ).

[О визите Путина в Мурманскую область](https://iz.ru/1547122/2023-07-20/putin-pribyl-v-murmanskuiu-oblast), которая полностью входит в Арктическую зону, стало известно 20 июля.

До этого, 22 июня, глава государства [указал на приоритет вопросов освоения Арктики](https://iz.ru/1533216/2023-06-22/putin-nazval-prioritetnymi-voprosy-osvoeniia-i-razvitiia-arktiki) и подчеркнул, что сбережение ее природного богатства в последние годы является приоритетным для России. Он отметил важность активного подключения волонтеров, студентов, представителей общественных организаций и бизнес-структур к решению задач по этой теме.

# 25.07.23 За-Строй. Завершить с незавершёнкой

Закон, упрощающий порядок постановки на кадастровый учёт недостроев в России, подписан Главой государства

Президент России Владимир Путин вчера подписал закон, упрощающий порядок постановки на кадастровый учёт и регистрацию прав собственности на объекты незавершённого строительства (ОНС) в нашей стране.

Как отмечал руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) Олег Скуфинский, сейчас суммарно в федеральной и региональной собственности находится примерно 81 тысяча проблемных ОНС, и предложенный законопроект был направлен, в первую очередь, на дальнейшее вовлечение их в оборот. По его словам, благодаря упрощению учётно-регистрационных действий не придётся тратить бюджетные средства на подготовку предусмотренного действующим законодательством технического плана и прочей документации.

После включения в федеральный или региональный перечень объекты незавершённого строительства могут быть достроены, приватизированы или переданы для дальнейшей реализации.

Данные нормы позволят Минстрою России в полном объёме выполнять работы по сокращению количества объектов незавершённого строительства, а также позволят сэкономить бюджетные средства.

# 27.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Путин поручил поощрить метростроителей за возведение БКЛ

Президент РФ Владимир Путин подписал распоряжение о поощрении за строительство Большой кольцевой линии (БКЛ) московского метрополитена, сообщается в документе, опубликованном на федеральном портале правовых актов.

Согласно документу, ряд сотрудников наградят Почетной грамотой президента РФ, другие получат благодарность президента.

Ранее в июле Путин[подписал указ](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/146595/) о награждении группы чиновников и строителей за возведение БКЛ. В частности, за заслуги в строительстве БКЛ и многолетнюю добросовестную работу орденом "За заслуги перед Отечеством" II степени был награжден заммэра Москвы Андрей Бочкарев, орденом "За заслуги перед Отечеством" IV степени — руководитель департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов.

Напомним, крупнейший в мире проект метростроения — Большая кольцевая линия московского метро — был завершен 1 марта 2023 года. На кольце протяженностью более 70 км расположена 31 станция.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 21.07.23 За-Строй. За эффективное инвестирование из КФ

Законопроект, который предоставляет возможность кредитным организациям направлять средства компфондов СРО на уплату налога по «упрощёнке», принят Госдумой в первом чтении

Проект закона, который был внесён депутатами Смоленской областной Думы в июне 2022 года, сегодня был одобрен в первом чтении их старшими коллегами из Государственной Думы.

Документом предусматривается возможность направления кредитными организациями средств компенсационного фонда возмещения вреда и средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в области строительства на уплату саморегулируемой организацией, применяющей упрощённую систему налогообложения, налога, исчисленного с дохода, полученного от размещения средств компфондов в кредитных организациях и (или) инвестирования средств КФ ВВ в иные финансовые активы.

В пояснительной записке отмечено, что предложенные изменения позволят снизить финансовую нагрузку на саморегулируемые организации и их членов, что станет действенной мерой поддержки в период преодоления кризисных явлений.

Также указано, что данные меры простимулируют СРО применять более эффективные методы инвестирования средств сформированных компенсационных фондов.

# 21.07.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Госдума планирует раздавать бесплатные земли рабочим

Депутаты Государственной Думы намерены расширить список лиц, которые могут получить бесплатные земли от государства для ведения личного хозяйства или индивидуального жилого строительства. Соответствующий законопроект уже был принят во втором чтении и теперь ожидает одобрения в последнем чтении сегодня, 21 июля.

Документ позволит субъектам Российской Федерации самостоятельно устанавливать перечень профессий, работа по которым на определённой территории даст трудящимся гражданам возможность претендовать на государственные и муниципальные участки. Земли буду передавать на безвозмездной основе на 6 лет, после чего их можно будет бесплатно оформлять в собственность.

Главные условия получения земли таким образом – использование её по назначению и сохранение текущего места работы. Как считают в Госдуме, закон поможет снизить отток населения из небольших населённых пунктов, ускорит рост ИЖС и поспособствует развитию территорий.

# 25.07.23 За-Строй. Споткнулись о порог залога

Верховный Суд России не позволил кредитору оставить заложенное имущество себе, хотя такая возможность была указана в договоре с заёмщиком

В декабре 2020 года ООО «Лидер» заключило договор займа с ООО «ГриТа», по которому займодавец предоставил заёмщику 15.000.000 рублей на срок до 1 мая 2021 года под 10 процентов годовых. Выданные средства были обеспечены залогом – принадлежащим ООО «ГриТа» земельным участком с расположенным на нём административным зданием. В договоре об ипотеке предмет залога стороны оценили в 26.000.000 рублей, при этом обращение взыскания на предмет залога осуществляется по выбору залогодержателя в судебном или во внесудебном порядке.

Однако рассчитаться вовремя по обязательствам ООО «ГриТа» не смогло. Заимодавец отправил компании претензию, которая осталась без ответа. Поэтому в августе 2021 года ООО «Лидер» подало в Арбитражный суд города Москвы иск о взыскании денежных средств и выиграло дело № А40-171651/2021. С учётом начисленных процентов и неустойки суд постановил взыскать с заёмщика 16.911.880 рублей 35 копеек.

Заёмщик не погасил эту сумму, и поэтому в декабре 2021 года ООО «Лидер» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с очередным иском к ООО «ГриТа» об обращении взыскания на предмет залога. Изучив материалы дела № А40-275554/2021, суд вынес решение обратить взыскание на предмет залога путём оставления залогодержателем предмета залога за собой, установив при этом его цену в размере 26.000.000 рублей.

Отдельно в своём решении суд подчеркнул, что, согласно статье 350.1 Гражданского кодекса РФ в случае, если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю. Суд отклонил просьбу заёмщика о проведении судебной экспертизы с целью установления цены заложенного имущества, потому что за период рассмотрения настоящего дела ответчик несколько раз менял свою правовую позицию относительно стоимости заложенного имущества, то соглашаясь с ценой, установленной в договоре залога, то затем оспаривая эту цену.

ООО «ГриТа» опротестовало вынесенное решение. Однако и апелляция, и последующая кассация поддержали принятый вердикт. В итоге дело поступило на рассмотрение в высшую судебную инстанцию страны. Изучив материалы дела, Верховный Суд РФ указал следующее.

В договоре займа сторонами была предусмотрена возможность внесудебного обращения на предмет ипотеки. Однако в этом деле ипотека возникла на основании договора, а права залогодержателя не были удостоверены закладной.

В подобной ситуации, согласно статье 55 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке допустимо только по исполнительной надписи нотариуса на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке, который содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Поскольку стороны не удостоверили свой договор нотариально, то в данном случае внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки невозможен. А все условия договора, касающиеся такого способа изъятия залога, – ничтожны.

Тем самым, обратить взыскание на участок вместе со зданием ООО «Лидер» может только по решению суда. В этом случае реализация осуществляется по общему правилу путём продажи с публичных торгов по правилам, установленным статьёй 449.1 ГК РФ и статьёй 56 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Поскольку в договор залога не включены положения о том, что при обращении взыскания в судебном порядке возможно оставление залогодержателем предмета залога за собой или продажа предмета залога залогодержателем другому лицу, то в этом деле обращение взыскания на залог возможно лишь путём его продажи с публичных торгов по решению суда.

Поэтому у нижестоящих инстанций не имелось оснований для установления иного способа реализации залога. В этой связи ВС РФ постановил отменить ранее принятые решения по делу и отправить его на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

# 25.07.23 АНСБ. Порядок постановки недостроев на учет стал проще

Президент РФ Владимир Путин подписал закон об упрощенном порядке постановки на кадастровый учет и регистрации прав собственности на объекты незавершенного строительства (ОНС), сообщили в пресс-службе Росреестра.

"Сейчас суммарно в федеральной и региональной собственности находится примерно 81 тыс. проблемных ОНС. В первую очередь на дальнейшее вовлечение их в оборот и нацелен предложенный нами законопроект. Благодаря упрощению учетно-регистрационных действий не придется тратить бюджетные средства на подготовку предусмотренного действующим законодательством технического плана и прочей документации", — рассказал глава ведомства Олег Скуфинский.

Отмечается, что теперь для регистрации и постановки на учет включенных в федеральный, а также региональный реестр ОНС, достаточно одной декларации об объекте недвижимости.

Государственные кадастровый учет и регистрация прав на объекты незавершенного строительства, включенные в соответствующий реестр, необходимы для принятия управленческих решений. Так, после включения в федеральный или региональный перечень ОНС могут быть достроены, приватизированы или переданы для дальнейшей реализации.

# 25.07.23 НОПРИЗ Новости. Госдума одобрила изменения в статью 55-16 Градостроительного кодекса РФ

21 июля 2023 года Государственная Дума Российской Федерации одобрила в первом чтении [законопроект № 134779-8](https://sozd.duma.gov.ru/bill/134779-8) о внесении в статью 55-16 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменений об использовании кредитной организацией средств компенсационных фондов на уплату налога, уплачиваемого в связи с применением саморегулируемыми организациями упрощенной системы налогообложения.

Документом предусматривается возможность направления кредитными организациями средств компенсационного фонда возмещения вреда и средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в области строительства на уплату саморегулируемой организацией, применяющей упрощенную систему налогообложения, налога, исчисленного с дохода, полученного от размещения средств компенсационных фондов в кредитных организациях и (или) инвестирования средств компенсационного фонда возмещения вреда в иные финансовые активы.

Проект был внесен Смоленской областной Думой в июне 2022 года.

# 25.07.23 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил применение правила исполнительского иммунитета в спорах по долгу, обеспеченному ипотекой

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ 26 июня 2023 года вынесла Определение [№307-ЭС22-27054](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/028caac3-4d93-4e9f-8890-67cdbd8d031b/dab5e489-40ee-4102-b9e9-5bf1c73ad84d/%D0%9056-51728-2020__20230626.pdf?isAddStamp=True), в котором рассмотрело правило об исполнительском иммунитете по обеспеченному ипотекой долгу.

В рамках дела о банкротстве должника ООО «Национальная фабрика Ипотеки» компания-кредитор обратилась с заявлением о разрешении разногласий с финансовым управляющим о порядке распределения денежных средств от реализации предмета залога, в частности о выплате кредитору неустойки и мораторных процентов.

Определением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции, возникшие разногласия разрешены. Определено, что мораторные проценты подлежат уплате после удовлетворения в полном объеме требований кредиторов в соответствии с реестром требований при условии достаточности у должника денежных средств для уплаты указанных процентов. В мотивировочной части судебных актов также указано, что выплата неустойки возможна после погашения требований кредиторов, относящихся к третьей очереди реестра.

Компания обратилась в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отменила обжалуемые судебные акты по следующим основаниям.

В рамках дела о банкротстве гражданина состоялись торги по реализации единственного жилья, находящегося в залоге у кредитора (компании). Из полученных денежных средств часть была направлена на погашение основного долга перед залоговым кредитором. Неустойка и мораторные проценты остались непогашенными, поскольку финансовый управляющий отказался перечислять компании из выручки от реализации квартиры в счет погашения неустойки и мораторных процентов.

Суды указали, что выплата мораторных процентов по требованиям залогового кредитора при непогашенном реестре существенно нарушает имущественные интересы остальных пяти (незалоговых) кредиторов. Следовательно, требования об уплате мораторных процентов должны быть удовлетворены в порядке очередности из общих средств, включенных в конкурсную массу.

ВС РФ указал, что до погашения основного долга по необеспеченным требованиям иных кредиторов не производятся выплаты по обеспеченным залогом финансовым санкциям.

Такой же подход — о наличии у обеспеченного требования приоритета только в рамках своей подочереди — применяется и к мораторным процентам (Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2021 [№ 303-ЭС20-10154 (2)](https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-23082021-n-303-es20-101542-po-delu-n-a51-257672015/)).

Подобное правило объясняется тем, что в условиях, когда не погашена основная сумма задолженности перед иными кредиторами, выплата неустойки залоговому кредитору, уже получившему компенсацию своих имущественных потерь по основному долгу (в том числе договорным процентам), представляется экономически нецелесообразной и несправедливой, нарушающей права других лиц, пострадавших от банкротства должника. Соответственно, в таком случае фактическое осуществление выплаты по неустойке влекло бы оказание залоговому кредитору предпочтения в нарушение принципа очередности удовлетворения требований.

Однако особенность данного дела состоит в том, что в ипотеке у кредитора находилось жилое помещение, являющееся для должника единственным пригодным для постоянного проживания.

По обеспеченному ипотекой долгу не применяется правило об исполнительском иммунитете. Гражданин, передавая свое единственное жилье в залог, фактически отказывается от такого иммунитета в пользу кредитора, позволяя ему в случае просрочки по обязательству обратить взыскание на предмет залога.

В то же время заключение договора ипотеки с конкретным залоговым кредитором не означает, что должник отказывается от исполнительского иммунитета по требованиям всех остальных кредиторов. По смыслу действующего законодательства исполнительский иммунитет сохраняется в отношении долгов, не обеспеченных ипотекой единственного жилья. Квартира (дом), не находящаяся в ипотеке и не относящаяся к роскошному жилью, не входит в конкурсную массу, не может быть реализована и подлежит оставлению за гражданином для обеспечения его права на жилище.

Следовательно, резюмируют судьи ВС РФ, у иных (неипотечных) кредиторов любой из очередей не могут сформироваться подлежащие защите разумные правовые ожидания получения удовлетворения за счет ценности единственного жилья.

Аналогичный подход применим и для ситуации, когда по требованию залогодержателя квартира включена в конкурсную массу и после ее реализации и погашения основного долга остались денежные средства. По общему правилу такие средства были бы направлены иным (необеспеченным) кредиторам. Однако, поскольку иные кредиторы не имеют права претендовать на стоимость единственного жилья, в силу принципа эластичности (суррогации) режим исполнительского иммунитета должен быть распространен и на заменившую квартиру ценность — оставшиеся денежные средства, которые следуют судьбе замененной ими вещи.

В результате этого находящиеся в иммунитете средства передаются только тому лицу, на которое иммунитет не распространяется, — залоговому кредитору. Это происходит по его обеспеченным требованиям более низкой очереди удовлетворения по выплате мораторных процентов и финансовых санкций. Оставшиеся после этого средства в силу исполнительского иммунитета исключаются из конкурсной массы и передаются должнику в целях обеспечения его права на жилище (первоначальный взнос для приобретения нового жилья, аренда жилого помещения и т.д.).

ВС РФ указал, что выводы нижестоящих судов о возможности удовлетворения требований компании по мораторным процентам и неустойке только после погашения требований кредиторов третьей очереди являются ошибочными, поскольку в рассматриваемой ситуации при погашении мораторных процентов и неустойки в пользу залогодержателя ему не будет оказано предпочтение, как это могло бы иметь место, если бы предмет залога не обладал исполнительским иммунитетом.

На основании изложенного ВС определил, что мораторные проценты и неустойка подлежат уплате залоговому кредитору ООО «Национальная фабрика Ипотеки» за счет выручки от реализации предмета залога — единственного пригодного для постоянного проживания помещения. Оставшиеся после этого средства подлежат исключению из конкурсной массы и передаче должнику, заключил Верховый Суд.

# 26.07.23 АНСБ. Сергей Пахомов: «Если СРО не помогают своим членам работать, зачем они нужны?»

25 июля в Международном пресс-центре «Россия сегодня» прошла пресс-конференция председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова и первого заместителя председателя Комитета Владимира Кошелева, посвященная итогам работы Комитета в весеннюю сессию 2023 г.

Говоря об итогах работы Комитета, Сергей Пахомов, в частности отметил ряд принятых законов, направленных на снижение административных процедур для помощи в работе строительным организациям. Кроме того, Комитет активно работал над законами в области комплексного развития территорий, расселения ветхого и аварийного жилья, градостроительного планирования, развития системы саморегулирования в строительной отрасли.

Отвечая на вопрос главного редактора Агентства новостей «Строительный бизнес» Ларисы Поршневой о том, чем была вызвана необходимость инициативы Комитета  о контроле со стороны Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и СРО за строительством и ремонтом школ, Сергей Пахомов отметил, что в 2022 году были случаи, когда ремонт школ не был закончен к 1 сентября, причем как по вине подрядчиков, так и по вине заказчиков. Поэтому было принято решение привлечь к решению этой проблемы в 2023 году отраслевые национальные объединения СРО – НОСТРОЙ и НОПРИЗ, а самое главное – поручить региональным СРО оказать всю необходимую помощь компаниям-членам СРО, чтобы стройки и капремонты школ были закончены вовремя. Сегодня капремонт ведется в 1300 школах, и далеко не на всех объектах все в порядке.

Говоря о возможностях строительных и проектных СРО, Сергей Пахомов напомнил, что сейчас на их спецсчетах собрано около 200 млрд рублей средств компенсационных фондов, причем за все время существования системы саморегулирования было выплачено за ущерб третьим лицам и неисполнение госконтрактов около 1 млрд рублей. Идя навстречу пожеланиям самих СРО и Нацобъединений, законодатели и правительство России дали право СРО предоставлять компаниям средства в виде займа из компенсационных фондов СРО. Предполагалось потратить на эти цели порядка 40 млрд рублей, но по факту таких займов выдано на сумму не более 4 млрд рублей\*. Поэтому, по словам Сергея Пахомова, сейчас СРО должны максимально подключиться к строительным процессам и подумать о том, как они могут поддержать своих членов.

По итогам лета Комитет и Нацобъединения будут смотреть, сколько строек удалось вытянуть при помощи СРО - и, соответственно, будут сделаны выводы о степени влияния этих организаций. «А если СРО не могут помочь своим компаниям, какой тогда смысл в их работе и зачем нужны такие СРО?», - задал непраздный вопрос председатель Комитета, который является еще и членом Советов обоих Нацобъединений.

\* По итогам пресс-конференции Сергея Пахомова Агентство новостей «Строительный бизнес» обратилось в Национальное объединение строителей с просьбой прокомментировать цифры, озвученные депутатом, об объемах выдачи займов из средств компенсационных фондов СРО.

Как пояснили в руководстве НОСТРОЙ, в настоящий момент более 70 саморегулируемых организаций выдали 650 займов своим членам из средств компенсационных фондов СРО. Данный механизм действует уже три года, и за это время было выдано займов на общую сумму 11 087 403 918,72 рублей. При этом членами СРО уже возвращено в соответствии с законодательством займов на общую сумму 6 157 581 843,6 рублей. В НОСТРОЙ напомнили, что только за последние месяцы, после того как НОСТРОЙ подключился к контролю за капремонтом и строительством школ, саморегулируемые организации выдали займы своим членам на сумму около 1 млрд рублей.

К слову, говоря о работе уже самих НОСТРОя и НОПРИЗа, Сергей Пахомов подчеркнул, что Комитет Госдумы по строительству и Минстрой России рассматривают их как активные отраслевые площадки для отработки необходимых управленческих и стратегических решений, для обсуждения новых подходов, инициатив и сбора информации. По словам депутата, Национальные объединения могут дать отрасли гораздо больше того, что они дают сейчас, и поэтому в ближайшее время стоит ждать если и не реформы, то определенных изменений в их деятельности.

# 27.07.23 За-Строй. Закон писан, но читан?

Если бы иные законодатели удосужились не только переписывать Градкодекс, но и иногда в него заглядывать, то могли бы узнать о главных целях системы саморегулирования

Председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов и его первый заместитель Владимир Кошелев провели пресс-конференцию по итогам работы парламентской сессии 2023 года. Мероприятие прошло 25 июля в Международном пресс-центре «Россия сегодня».

Труженики мандата и регламента оценивают свою работу позитивно. Новых законов принято громадьё, строители, проектировщики и изыскатели весь сезон ощущали на себе заботу и любовь народных избранников. Тут и законы в области комплексного развития территорий, и расселение ветхого и аварийного жилья, и градостроительное планирование, и развитие системы саморегулирования в строительной отрасли. В общем, всё, чтобы строителю было не скучно, а Градостроительный кодекс РФ не переставал изменяться практически 24 часа в сутки и 7 дней в неделю.

Отдельно господин Пахомов прокомментировал инициативу комитета о контроле со стороны Национального объединения строителей и саморегулируемых организаций за строительством и ремонтом школ. По словам Сергей Александровича, в 2022 году были случаи, когда ремонт школ не был закончен к 1 сентября, причём, как по вине подрядчиков, так и по вине заказчиков.

Поэтому было принято решение привлечь к решению этой проблемы в 2023 году отраслевые Нацобъединения – НОСТРОЙ и НОПРИЗ, а самое главное – поручить региональным СРО оказать всю необходимую помощь компаниям – членам СРО, чтобы стройки и капремонты школ были закончены вовремя. Сегодня капремонт ведётся в 1.300 школах, и далеко не на всех объектах всё в порядке.

Разумеется, не обошли на встрече и тему компенсационных фондов строительных саморегулируемых организаций, которые, по мнению многих сопричастных, до сих пор остаются чем-то вроде лежащей без дела кубышки, которую крайне желательно открыть да потратить на добрые дела. По оценкам Сергея Александровича, сейчас на спецсчетах собрано около 200 миллиардов рублей средств компенсационных фондов. А за всё время существования системы саморегулирования было выплачено за ущерб третьим лицам и неисполнение госконтрактов около 1-го миллиарда рублей.

Одним из примеров использования этих средств в реальном секторе была названа программа займов для членов СРО за счёт средств КФ ОДО, которая была согласована Правительством страны, «идя навстречу пожеланиям СРО и Нацобъединений». Предполагалось потратить на эти цели порядка 40-ка миллиардов рублей, но по факту таких займов выдано на сумму не более 4-х миллиардов.

По итогам лета комитет и Нацобъединения будут смотреть, сколько строек удалось вытянуть при помощи саморегулируемых организаций – и, соответственно, будут сделаны выводы о степени влияния этих организаций. «А если СРО не могут помочь своим компаниям, какой тогда смысл в их работе и зачем нужны такие СРО?», – задал риторический вопрос парламентарий.

Формулировка, надо признать, довольно странная, поскольку саморегулируемые организации изначально всё-таки создавались не для того, чтобы что-то «вытягивать» и кому-то помогать. Если бы господин Пахомов (кстати, член Совета НОСТРОЙ) удосужился не только переписывать Градкодекс, но и иногда в него заглядывать, он мог бы оттуда узнать, что главными целями системы строительного саморегулирования является работа над качеством и безопасностью.

Так что СРО – это изначально не касса взаимопомощи и не центр по спасению, а структура, осуществляющая определённые меры контроля и компенсирующая убытки за счёт средств компфондов, если будет сорван договор или пострадают рабочие. Впрочем, для депутата, а уж тем более, целого главы комитета и члена Совета НОСТРОЙ, такая оговорка вполне простительна – он, как известно, законы не читает, а пишет!

Добавим, что наши коллеги из Агентства новостей строительного бизнеса после конференции уточнили у своих друзей из Нацобъединения цифры по выданным займам. Как пояснили в НОСТРОЙ, в настоящий момент более 70-ти саморегулируемых организаций выдали 650 займов своим членам из средств компенсационных фондов СРО. Данный механизм действует уже три года, и за это время было выдано займов на общую сумму 11,08 миллиарда рублей. При этом членами СРО уже возвращено, в соответствии с законодательством займов, на общую сумму 6,15 миллиарда. И только за последние месяцы, после того, как НОСТРОЙ подключился к контролю за капремонтом и строительством школ, саморегулируемые организации выдали займы своим членам на сумму ещё на 1 миллиард рублей.

# 26.07.23 ЕРЗ. Первые изменения индексов сметной стоимости строительства в III квартале 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя [№44208-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/318263/) от 24.07.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006) от 05.06.2019, с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за II квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в III квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР), индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, индексов изменения сметной стоимости оборудования.

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2023 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Уральского федерального округа (УФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги», на III квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, Приволжского федерального округа (ПФО), УФО, Сибирского федерального округа (СФО), ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на III квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, УФО, ДФО.

• ИИСС СМР по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения для автомобильных дорог», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения для автомобильных дорог», определяемых с применением федеральных единичных расценок на III квартал 2023 года.

• ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на III квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на III квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, СФО.

# 27.07.23 За-Строй. Курс – на полный контроль в ИЖС

После формирования законодательной базы в растущем сегменте рынка ожидается ужесточение с целью ликвидации существующей практики самостоятельного строительства…

Министерство строительства и ЖКХ РФ разместило на официальном портале для публикации нормативных правовых актов проект федерального закона «[О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации](https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=140141)». Документ получил идентификационный номер 01/05/07-23/00140141, в качестве его соисполнителей указаны сразу четыре федеральных ведомства – Минсельхоз, Минфин, Минэкономразвития, Минпромторг.

Как сказано в пояснительной записке, проект разработан Минстроем во исполнение подпункта «б» пункта 4 перечня поручения Президента России Владимира Путина по итогам совещания ‎по вопросам лесопромышленного комплекса страны ‎от 22 марта 2023 года № Пр-562 и пункта 20 перечня поручений заместителя председателя Правительства РФ Виктории Абрамченко ‎от 30 марта 2023 года № ВА-П9-4520.

Его целями названо установления порядка налогообложения услуг, оказываемых подрядными организациями, осуществляющими строительство индивидуальных жилых домов ‎с применением счетов эскроу, аналогично порядку налогообложения застройщиков, осуществляющих привлечение средств граждан по договорам участия в долевом строительстве.

Согласно подпункту 231 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ, услуги застройщика оплачиваются на основании договора участия ‎в долевом строительстве, заключённого в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ‎и о внесении изменений в некоторые законодательные акты ‎Российской Федерации» и не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

Учитывая, что целью деятельности как подрядчика по договору строительство подряда, так и вышеуказанного застройщика по договору участия в долевом строительстве является жилищное строительство, законопроект обеспечивает включение услуг подрядчика ‎по договору строительного подряда для строительства индивидуального жилого дома, предусматривающего осуществление расчётов ‎с использованием счетов эскроу, в перечень услуг, которые не облагаются НДС.

Принятие законопроекта направлено на снижение стоимости объектов индивидуального жилищного строительства, и, как следствие, ‎на повышение доступности возведения таких объектов для граждан Российской Федерации.

Документ не содержит обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел ‎об административных правонарушениях, а также обязательных требований, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Отмечается, что законопроект соответствует положениям договора ‎о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализация предлагаемых решений не окажет негативных социально-экономических, финансовых ‎и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют ‎на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Таким образом, Правительство настойчиво продолжает курс на взятие под контроль индивидуального жилищного строительства. Формируется необходимая законодательная база для работы юридических лиц в этом сегменте рынка, после чего, скорее всего, будут создаваться ужесточения с целью ликвидации ныне существующей практики самостоятельного строительства.

# 27.07.23 ЗаНоСтрой. Российский Кабмин утвердил изменения в Программу льготного кредитования участников СЭЗ в Республике Крым и Севастополе

Правительством РФ утверждены изменения в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по кредитам, выданным участникам свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города Севастополя на реализацию инвестиционных проектов, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2021 года № 2221.

Постановлением Правительства РФ № 1183 за счёт упрощения требований к кредитным организациям в части специальных критериев отбора таких как кредитный рейтинг и размер капитала, расширена возможность участия кредитных организаций в Программе льготного кредитования.

Одним из основных участников Программы льготного кредитования становится государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ».

Созданные условия позволят обеспечить доступ к кредитным средствам, предоставляемым по льготной ставке, большему количеству участников свободной экономической зоны, а также будут способствовать привлечению внебюджетных инвестиций в основной капитал Республики Крым и города Севастополя.

В настоящий момент в Программе льготного кредитования участвуют 4 уполномоченных банка: АО «АБ «РОССИЯ», РНКБ Банк (ПАО), ПАО «Промсвязьбанк» и Банк ВТБ (ПАО).

Уже заключены кредитные договоры на сумму более 24-х миллиардов рублей на поддержку проектов в таких отраслях как туризм, спорт, телекоммуникации, транспорт, судостроение, логистика и пассажирские перевозки. По итогам их реализации будет создано более 2,6 тысячи рабочих мест, общий объём капитальных вложений составит 27,8 миллиарда рублей.

Программа льготного кредитования предусматривает субсидирование процентной ставки по кредиту, предоставленному участнику свободной экономической зоны в размере ключевой ставки Банка России (но не более 15% годовых). Льготный кредит в размере от 10-ти миллионов до 10-ти миллиардов рублей предоставляется при условии реализации участником свободной экономической зоны проекта в одной из приоритетных отраслей экономики Крымского региона. Размер капитальных вложений по договору об условиях деятельности в свободной экономической зоне должен составлять не менее 30-ти миллионов рублей. Кредит носит целевой характер и должен быть направлен на приобретение (создание) объектов основных средств.

# 27.07.23 АНСБ. В законопроекте о потребительском экстремизме пока не найден баланс интересов сторон

Законопроект о потребительском экстремизме дольщиков при передаче им построенного жилья пока не готов к внесению в Государственную Думу – об этом заявил журналисту АНСБ председатель Комитета ГД по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов в кулуарах пресс-конференции 25 июля.

Отвечая на вопрос журналиста АНСБ о судьбе законопроекта, который урегулировал бы отношения между застройщиком и дольщиком в случае обнаружения недоделок при передаче квартиры (так называемый «потребительский экстремизм»), Сергей Пахомов отметил, что пока законопроект даже не внесен в Государственную Думу и проходит стадию обсуждения на экспертных площадках:

- Текст этого законопроекта обсуждался, мы думали погрузить его поправками в Градостроительный Кодекс, но не решились сделать это в весеннюю сессию, потому что у нас остались некоторые неурегулированные вопросы. Но мы к нему обязательно вернемся, это очень важный законопроект о взаимоотношениях между покупателем квартиры и застройщиком в момент ее передачи.

У нас на сегодняшний день «рынок споров» при приеме квартиры на 2022 год составил 48 млрд рублей. Столько застройщики выплатили юридическим компаниям, которые вели работу по взысканию с застройщиков денег за недоделки. Сколько при этом дошло до реальных собственников квартир, но явно, что не вся эта сумма. И у нас есть регионы, в которых более 90% домов при сдаче в эксплуатацию вводятся через судебные решения. Это сигнал о том, что здесь есть непорядок. Но тут также встает вопрос баланса между качеством стройки и вариантами претензий. Но согласитесь, неправильно, когда сегодня при сдаче дома все собственники квартир получают смс-сообщения о том, что, если они хотят получить 500 тысяч рублей от застройщика за недоделки, они могут дать доверенность юридической фирме и отсудить эти деньги. Это тоже неправильно.

И именно потому, что мы не нашли сбалансированного решения между интересами потребителей и застройщиков, поэтому мы с этим законопроектом и не вышли в весеннюю сессию. В любом случае нужно обязательное досудебное урегулирование претензий, а судебное – только в том случае, если стороны не пришли к каким-то договоренностям. Но обязанность в досудебном порядке попытаться урегулировать все претензии без участия третьих лиц должна быть. Но у нас интересы собственников, граждан стоят на первом месте.

- Наряду с этим встает вопрос о качестве строительства. Наверно, застройщиков тоже пора приводить в чувство – не было бы брака при строительстве, не было бы и этого рынка претензий.

- Абсолютно правильно.

- Чем можно отрегулировать качество строительства? У нас есть СП, ГОСТы, экспертиза, строительный надзор, контроль, приемка, авторский надзор – «а включаешь – не работает»!

- Вы правы, у нас все требования и процедуры уже давно четко прописаны, нам нужно заставить все эти шестеренки крутиться. Механизмов контроля не просто достаточно – их много, и нужно их уменьшать. Но качество строительства разное, а претензии иногда предъявляются на показатели, которые заложены в СП. Например, бывают претензии на высокую слышимость в квартирах или на температуру в квартире 18С. Но у нас в СП заложена такая температура, а уровень слышимости порой не превышает санитарные нормы. Что делать в этом случае? Видимо, при покупке жилья должны быть прописаны более четкие параметры квартиры, включая уровень слышимости и т.д. И если есть существенные недоделки – это одна история, а если есть небольшие недочеты, а из-за этого арестовываются счета застройщика, тоже неправильно.

Поэтому мы закладываем в законопроект обязательное досудебное соглашение, независимую экспертизу претензий и в итоге на суд будут уходить только те претензии, которые урегулировать не удалось.

- Кто заинтересован в появлении этого закона, кто его лоббирует в хорошем смысле этого слова?

- Мы получаем из регионов гигантское количество информации, в том числе, и о тех десятках миллиардов рублей, выплаченных застройщиками юридическим компаниям. Если бы из этих 48 миллиардов рублей 45 миллиардов дошли до граждан – это одно дело. Но они уходят именно юристам. А анализ говорит, что не всегда эти претензии не могут быть урегулированы именно при приемке квартиры – потому что это мелкие недоделки.

Но изначально во главе угла должно стоять качество строительства – это даже не обсуждается. И пока мы не поймем, что застройщики готовы строить с высоким качеством, мы не дадим им возможность ущемлять права граждан при приемке жилья. Мы пытаемся искать сбалансированное решение, но то, что проблема есть и она сегодня слишком заметна, это факт.

Лариса Поршнева

# 26.07.23 Техэксперт. Первые редакции 64 сводов правил по плану на 2023 год размещены для публичного обсуждения

Внедрение передовых технологий и материалов - один из важнейших элементов развития строительной отрасли. Для решения этой задачи ФАУ "ФЦС" совместно с Минстроем России осуществляет системную работу по совершенствованию нормативной базы.

В текущем году в соответствии с Планом разработки и утверждения сводов правил на 2023 год, утвержденным Приказом Минстроя России от 20.01.2022 N 30/пр, ведется разработка и актуализация 72 документов.

Первые редакции проектов актуализируемых и вновь разрабатываемых 64 сводов правил уже размещены для публичного обсуждения на сайте Росстандарта.

Эксперты могут обсудить и направить свои замечания по 16 сводам правил в области градостроительства и проектирования жилых и общественных зданий и сооружений. Среди значимых для отрасли: изменения СП 43 "Сооружения промышленных предприятий" и СП 348 "Индустриальные парки и промышленные кластеры. Правила проектирования", два документа по формированию доступной среды для МГН: СП 137 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования" и СП 139 "Здания и помещения с местами труда для инвалидов. Правила проектирования", а также разработка новых документов для проектирования детских оздоровительных лагерей и зданий и сооружений центров обработки данных.

В направлении транспортного строительства для публичного рассмотрения размещено 10 документов, в том числе актуализированная редакция СП 78 "Автомобильные дороги" и проект нового свода правил "Линии легкорельсового транспорта".

Среди 16 сводов правил в области строительных конструкций: СП 20 "Нагрузки и воздействия", СП 64 "Деревянные конструкции", СП 70 "Несущие и ограждающие конструкции", СП 382 "Конструкции деревянные клееные на вклеенных стержнях. Методы расчета", СП 516 "Здания из деревянных срубных конструкций. Правила проектирования и строительства".

Кроме того, для ознакомления доступны проекты документов, регламентирующих проектирование инженерных сетей, гидротехнических и мелиоративных сооружений, геотехнические процессы.

# 26.07.23 Техэксперт. Внесены изменения в Жилищный кодекс и закон об объектах культурного наследия

Глава государства подписал [Федеральный закон от 24.07.2023 N 365-ФЗ "О внесении изменений в статьи 57 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/1302247041).

Федеральным законом в Жилищный кодекс Российской Федерации вносится изменение, устанавливающее исключение из общего правила, предусматривающего, что по договору социального найма жилое помещение гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, должно предоставляться по месту их жительства (в границах соответствующего населённого пункта). Согласно Федеральному закону при наличии согласия в письменной форме указанных граждан по решению органа местного самоуправления муниципального образования по месту их жительства жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено в другом населённом пункте на территории того же муниципального образования.

Кроме того, Федеральным законом в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" вносится ряд изменений, направленных на регулирование порядка осуществления работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющимся объектом культурного наследия, включённым в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленным объектом культурного наследия.

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

# 24.07.23 За-Строй. Цель – покончить с аварийкой

Глава российского Кабмина объявил о задаче на ближайшие два года – в России не должно остаться аварийного жилья, которое было признано таковым до 1 января 2017-го

Выступая сегодня на Всероссийском форуме «Развитие малых городов и исторических поселений» во Владивостоке, председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подчеркнул, что, наращивая ввод новых квадратных метров, важно активно сокращать по всей стране те, что стали непригодными для жизни. Михаил Владимирович добавил, что такие многоквартирные дома есть и в небольших городах, и на селе:

В рамках национального проекта «Жильё и городская среда» поставлена цель – чтобы в течение ближайших двух лет жилплощади, которая считалась аварийной до 1 января 2017 года, в стране больше не было. Сорок российских субъектов завершат этот этап программы уже в текущем году. Ещё четырнадцать достигли такого результата досрочно. И теперь решают вопрос с домами, признанными непригодными после 1 января 2017 года.

Как подчеркнул господин Мишустин, необходимо и дальше делать всё, чтобы жизнь в малых городах и поселениях соответствовала современному уровню.

Глава Кабмина обратил внимание на то, что сегодня в малых городах проживает порядка 40-ка миллионов человек, ещё более 30-ти миллионов – в сельской местности, для которых город – центр социальной, культурной, экономической жизни.

# 24.07.23 ЗаНоСтрой. В России появится электронный реестр документов, необходимых застройщикам для реализации инвестпроектов

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/2716pravitelstvo.jpg?_=2394253097)

В России будет сформирован электронный реестр документов, сведений, материалов и согласований, необходимых застройщикам для реализации инвестпроектов. Постановление, утверждающее правила его ведения, подписал председатель Правительства РФ Михаил Мишустин. Об этом сообщила пресс-служба Кабмина.

В электронном реестре будет отображаться вся информация для девелоперов, которая включена в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для инвестиционного строительства. На базе реестра документов планируется создать дополнительный сервис – калькулятор процедур в строительстве, позволяющий выстроить клиентский путь застройщика при взаимодействии с госорганами в процессе строительства конкретного объекта.

Создание общедоступного государственного информационного ресурса позволит оперативно корректировать информацию об актуальных процедурах в строительстве и обеспечивать участников строительной отрасли достоверной информацией о нормативных требованиях к строительству. Новый реестр будет работать на платформе единой информационной системы «Стройкомплекс.РФ». Его сведения будут общедоступными. Оператором реестра определён Минстрой России.

Постановление подготовлено для реализации новых норм Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона «О защите конкуренции», которые были приняты в декабре 2022 года. Документ будет опубликован.

# 24.07.23 ИНТЕРФАКС. Мишустин надеется на реализацию в запланированные сроки проектов по благоустройству новых территорий

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин рассчитывает, что все проекты по благоустройству новых территорий будут реализованы в срок.

На выставке форума "Развитие малых городов и исторических поселений" Мишустин посетил стенд новых регионов, где его ознакомили с планами по благоустройству территорий и участии жителей во всероссийском голосовании по отбору проектов для благоустройства в следующем году.

Кроме того, Мишустину рассказали и об участии новых регионов во всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды.

"В первую очередь хочу всех поблагодарить, кто участвует в этом конкурсе", — сказал Мишустин, отметив работу российских регионов в восстановлении новых территорий, а также участников программы "Архитекторы.РФ".

И добавил: "И что меня очень радует, я просто знаю, но вам не могу сказать до конца, что очень большое количество проектов новых регионов выиграли этот конкурс, абсолютно честно... все прозрачно было и просто потрясающие проекты".

Он отметил, что важно участие жителей в голосовании. "Так и надо работать. Я хочу пожелать удачи, успеха, чтобы было мирное небо, и чтобы все проекты, которые запланированы, были реализованы в срок", — сказал премьер.

Ранее глава Минстроя Ирек Файзуллин сообщил, что свыше 30 городов, расположенных в новых регионах РФ, участвовали в конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды.

"Мы сегодня получаем итоги VIII конкурса и II Дальневосточного. Всего отобранных по итогам десяти конкурсов у нас 1027 уже проектов. (...) 31 город с новых регионов у нас уже поступил на конкурс", — сказал Файзуллин на пленарной сессии в рамках Всероссийского форума "Развитие малых городов и исторических поселений".

# 24.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Половину квартир в ДФО покупают по "Дальневосточной ипотеке" – Мишустин

Порядка 50% квартир в Дальневосточном федеральном округе приобретают в рамках программы "Дальневосточная ипотека", сообщил в понедельник председатель правительства Михаил Мишустин.

"По Дальневосточной ипотеке сегодня в регионах федерального округа покупают каждую вторую квартиру. Такой мерой за время ее действия воспользовались более 73 тыс. семей", — сказал Мишустин на пленарной сессии всероссийского форума "Развитие малых городов и исторических поселений" во Владивостоке.

Он добавил, что по "Льготной" и "Семейной" ипотеке выдали за полгода более 300 тыс. займов. В рамках "Сельской ипотеки" за 3,5 года выдано почти 120 тыс. кредитов. Мишустин напомнил, что правительство расширило ее параметры. Теперь максимальный размер займа по ставке не выше 3% увеличен вдвое – до 6 млн рублей.

Напомним, что в рамках льготной программы на Дальнем Востоке можно купить квартиру в новостройке, квартиру или дом с участком на вторичном рынке в сельской местности, а также на территории одного из 34 моногородов ДФО, на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа; также можно построить собственный дом. Процентная ставка по ипотечным кредитам в рамках программы не превышает 2%.

В 2022 году программу продлили еще на 6 лет, а также распространили ее на учителей и медицинских работников.

# 24.07.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин назвал Башкортостан одним из лучших по вводу жилья и реализации федеральных программ

В Республике Башкортостан за первое полугодие ввели 1,6 млн квадратных метров жилья, что на 5,6% больше, чем в январе-июне прошлого года.

На заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию, на котором рассматривался вопрос контрактации и кассового исполнения национальных проектов и федеральных программ, Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин отметил хорошие достижения показателей в регионе.

В целом за шесть месяцев Стройкомплекс показывает хорошие результаты. Наша главная цель – не снижать темпов и завершить год с показателями не ниже уровня прошлого года. В этой связи прошу руководителей регионов держать на контроле ввод жилья, а также реализацию всех федеральных программ. Наилучшие результаты по кассовому исполнению на настоящий момент показывают Пензенская область, Республика Башкортостан, Нижегородская область, Республика Адыгея, Калужская, Самарская, Тамбовская области и Республика Татарстан, - сказал Марат Хуснуллин.

За январь-июнь этого года в республике построено 20,1 тысячи квартир. В структуре жилищного строительства доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов, составила 65,3% (в январе-июне 2022 г. – 63,9%). Ими построено 8,7 тысяч индивидуальных жилых домов общей площадью жилых помещений более 1 млн квадратных метров. Это на 7,9% выше к аналогичному периоду прошлого года.

Результаты показывают, что стройотрасль является одним из главных драйверов улучшения качества жизни граждан и развития экономики нашей страны. Главную задачу нацпроекта «Жилье и городская среда» по созданию комфортных условий жизни жителей республики мы решаем через наращивание объемов жилищного строительства и реализацию целого ряда федеральных и региональных жилищных программ, - отметил исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры РБ Ридаль Саетов.

Добавим, по показателю ввода жилья Республика Башкортостан 8-е место среди 85 регионов Российской Федерации, 2-е место среди регионов Приволжского федерального округа.

# 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Совет Федерации одобрил закон о капитальном ремонте многоквартирных домов-памятников

Совет Федерации одобрил закон, который направлен на решение одной из наиболее острых проблем по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов, признанных объектами культурного наследия, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Порядок выполнения капитального ремонта домов-памятников долгое время не удавалось урегулировать. Теперь выработан гибкий и эффективный механизм. Капремонт будет проводиться без риска причинения вреда объекту культурного наследия, а жители смогут существенно улучшить свои жилищные условия. Отмечу, что в настоящее время в таких домах проживает более миллиона граждан», – сказал Марат Хуснуллин.

Вопрос капитального ремонта домов-памятников урегулирован благодаря совместной работе Минстроя, Минкультуры и депутатов Государственной Думы во исполнение поручения Президента Владимира Путина по итогам заседания президиума Государственного совета 21 июня 2022 года.

Предусматривается два подхода к капитальному ремонту. Работы, затрагивающие части здания, обладающие культурной и исторической ценностью, например фасады и интерьер, будут выполняться с учётом сохранения таких объектов, с проведением историко-культурной экспертизы. Иные виды работ, например замена водопроводных сетей или лифтов, ремонт кровли, будут выполняться без дополнительных ограничений, с уведомлением органов охраны культурного наследия.

Одновременно решён вопрос о проведении капитального ремонта домов, расположенных рядом с памятниками, но ими не являющимися. Такие работы будут выполняться по общим правилам жилищного законодательства, тогда как ранее они не допускались.

# 26.07.23 АНСБ. В РФ появится электронный реестр документов для реализации инвестпроектов застройщиков

В России будет сформирован электронный реестр документов, сведений, материалов и согласований, необходимых застройщикам для реализации инвестпроектов. Постановление, утверждающее правила его ведения, подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

В электронном реестре будет отображаться вся информация для девелоперов, которая включена в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для инвестиционного строительства. На базе реестра документов планируется создать дополнительный сервис – калькулятор процедур в строительстве, позволяющий выстроить клиентский путь застройщика при взаимодействии с госорганами в процессе строительства конкретного объекта.

Создание общедоступного государственного информационного ресурса позволит оперативно корректировать информацию об актуальных процедурах в строительстве и обеспечивать участников строительной отрасли достоверной информацией о нормативных требованиях к строительству.

Новый реестр будет работать на платформе единой информационной системы «Стройкомплекс.РФ». Его сведения будут общедоступными. Оператором реестра определён Минстрой.

Постановление подготовлено для реализации новых норм Градостроительного кодекса и Федерального закона «О защите конкуренции», которые были приняты в декабре 2022 года.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 21.07.23 ВСЕ О СТРОЙКЕ. В Минстрое предложили ввести обязательные требования к выдаче разрешений

Это необходимо для борьбы с коррупцией, которая неизбежна «из-за человеческого фактора». Play 00:00 03:21 Mute Enable captions PIP Замминистра Сергей Музыченко заявил, что сейчас в Минстрое рассматривают возможность введения обязательных единых требований, которые заменят разрешительные процедуры. На его взгляд, это необходимо для борьбы с коррупцией, которая в небольшом проценте, но все же присутствует в отрасли. Он подчеркнул, что коррупция — это «не болезнь отрасли», однако от нее очень сложно избавиться полностью из-за человеческого фактора. Таким образом, считают в Минстрое, удастся сократить взаимодействие девелоперов с горсорганами, а процедура получения разрешения станет публичной, понятной и не будет вызывать вопросов в будущем. К слову, в России действительно много прецедентов, когда чиновник становится фигурантом уголовного дела из-за подозрений в превышении полномочий. К примеру, в этом году был задержан глава Минстроя Самарской области Николай Плаксин, который подозревается в незаконной выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию двух объектов — они не соответствовали требованиям проектной документации, однако министр все же подписал все документы. Практически аналогичная история произошла в Бурятии— замминистра Сергея Рыбальченко осудили за разрешение на ввод в эксплуатацию домов, предназначенных для сирот, и последующий выкуп их у застройщика. Дома не отвечали никаким требованиям, жить в них было просто невозможно. Недавно уголовное дело возбудили на предшественника Рыбальченко, который действовал ровно по той же схеме. Об этом ранее подробно писал портал всеостройке.рф. В конце прошлого года был осужден начальник управления госстройнадзора Минстроя Челябинской области Евгений Ефименко. Его признали виновным за получение взятки в виде скидки на автомобиль за выдачу заключения о соответствии незавершенного объекта требованиям проектной документации. А в Иркутской области до сих пор не могут построить школу, из-за строительства которой даже возбудили уголовное дело. Вице-мэр Слюдянского района Юрий Азорин был пойман на том, что подписывал бумаги, принимая «невидимые работы» застройщика. За фиктивную деятельность застройщику перечисляли бюджетные деньги. Еще больше коррупционных преступлений в строительной отрасли происходит при проведении конкурсов. В одних случаях требования прописываются для одного «приближенного» подрядчика, в других — чиновник обещает всяческое покровительство при проведении конкурса за процент от суммы контракта. Удивительно, что даже уголовные дела, возбужденные на предшественников, порой не остужают пыл чиновников, которые не могут устоять перед соблазном коррупции.

# 24.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Более 30 городов новых регионов участвовали в конкурсе лучших проектов комфортной горсреды – глава Минстроя

Свыше 30 городов, расположенных в новых регионах РФ, участвовали в конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды, заявил в понедельник глава Минстроя Ирек Файзуллин.

"Мы сегодня получаем итоги VIII конкурса и II Дальневосточного. Всего отобранных по итогам десяти конкурсов у нас 1027 уже проектов. (...) 31 город с новых регионов у нас уже поступил на конкурс", — сказал Файзуллин на пленарной сессии в рамках Всероссийского форума "Развитие малых городов и исторических поселений".

Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды проводят с 2018 года по поручению президента РФ. Конкурс входит в федеральный проект "Формирование комфортной городской среды" национального проекта "Жилье и городская среда".

Напомним, 24 июля на форуме "Развитие малых городов и исторических поселений" подведут итоги VIII Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, в том числе II Конкурса для регионов Дальневосточного федерального округа.

В конкурсе участвуют города с численностью населения до 200 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значения. В конкурсе для субъектов ДФО принимают участие малые города с численностью населения до 250 тыс. человек, а также городские и сельские поселения, не имеющие статуса города, с численностью населения от 5 тыс. человек. Дополнительный конкурс для регионов ДФО проводится по поручению Президента России по итогам Восточного экономического форума, который прошел во Владивостоке в сентябре 2022 года.

"Из поступивших в этом году 496 заявок будет отобрано 195 проектов-победителей со сроком реализации в 2024-2025 годах. В целом за время проведения конкурса уже реализовано 479 проектов-победителей, в стадии реализации 353", – подчеркнул глава Минстроя Ирек Файзуллин.

# 24.07.23 РИА Новости. Минстрой не планирует новых предложений по поддержке рынка жилья

Минстрой не планирует новых предложений по поддержке рынка жилья на фоне роста ставки.

Минстрой России пока не планирует анонсировать новые предложения по поддержке рынка жилья на фоне повышения Центробанком ключевой ставки, сообщил журналистам глава ведомства Ирек Файзуллин.

Банк России в пятницу повысил ключевую ставку на 1 процентный пункт - до 8,5% годовых. Это стало первым ужесточением денежно-кредитной политики с сентября прошлого года после рекордной паузы. После этого ряд экспертов спрогнозировали рост ставок по стандартным ипотечным продуктам вплоть до 10-12% годовых.

Министр строительства и ЖКХ подчеркнул, что страна в прошлом году уже проходила через режим высокой ключевой ставки, и до 1 июля 2024 года будут работать уже введенные меры стимулирования рынка жилья в виде льготных ипотечных программ.

"Время у нас есть, чтобы найти эффективное решение для реализации нацпроекта "Жилье и городская среда". Мы по-прежнему идем к 0,8 квадратного метра жилья на человека и показателю ввода в 120 миллионов квадратных метров жилой недвижимости в год", - сказал Файзуллин.

По его словам, правительство России, Минстрой и госкомпания "[Дом.РФ](https://realty.ria.ru/organization_domrf/)" продолжают анализировать разные сценарии развития на рынке жилья.

# 25.07.23 ЗаНоСтрой. Главгосэкспертиза России объявила о новом витке перехода к машиночитаемому формату

С 1 августа 2023 года предоставление на экспертизу сметной документации и раздела № 1 проектной документации («Пояснительная записка») станет возможным только в формате XML. Об этом в ходе своего выступления на Всероссийской отраслевой конференции «Строительный навигатор: курс на цифровизацию. Липецк 2023» напомнил руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Дмитрий Никитин.

Также в ходе отраслевого мероприятия обсудили состояние и перспективы цифровой трансформации в сфере проектирования, строительства и эксплуатации объектов капитального строительства. «Сегодня наше учреждение все услуги оказывает в электронном виде. Реализован проект единой цифровой платформы, обеспечивающий автоматизацию и цифровизацию производственных задач всех государственных региональных экспертных организаций. Данная система уже обеспечивает прозрачное взаимодействие всех представителей строительной отрасли, повышая эффективность при строительстве и эксплуатации объектов», – подчеркнул Дмитрий Александрович.

Спикер также обратил внимание сообщества на то, что будущая целевая модель процессов предполагает замену традиционного последовательного подхода комплексом перекрывающихся во времени операций, направленных на систематическое улучшение разрабатываемого решения. «Подобная трансформация невозможна без развития интеграционного взаимодействия между системами, которое исключает или минимизирует повторный ввод данных пользователями, их дублирование и искажение. В рамках информационного взаимодействия определяются мастер-системы – информационные ресурсы, содержащие эталонные данные. Одним из примеров подобных систем, консолидирующих критически важную информацию в строительной отрасли, является ИСУП (информационная система управления проектами), развиваемая Минстроем России, интеграция с системами Главгосэкспертизы находится в завершающей стадии», – отметил господин Никитин.

В свою очередь, заместитель руководителя Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Александр Перепелица в своём докладе акцентировал внимание аудитории на том, что использование машиночитаемых сервисов XML позволит получить «чистые данные», которые после обработки мы сможем предоставить каждому участнику процесса. «Таким образом мы закладываем основу для будущей работы систем искусственного интеллекта», – резюмировал господин Перепелица.

А затем в рамках круглого стола «Импортозамещение, как вектор развития и трансформации отечественного ТИМ-функционала» спикеры Главгосэкспертизы обсудили проблематику, возникающую при работе с отечественным ПО и возможные способы её решения, а также какие факторы стоит учитывать при переходе на новые технологии.

Участниками мероприятия стали представители Минстроя России, Правительства Липецкой области, Управления строительства о и архитектуры региона, муниципальных образований, разработчики отечественного программного обеспечения.

# 26.07.23 АНСБ. Главгосэкспертиза России выстраивает единую технологическую вертикаль

«Наша общая задача – выстроить технологическую вертикаль экспертизы», - заявил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов в ходе выступления на панельной дискуссии расширенного окружного совещания с представителями органов исполнительной власти Приволжского федерального округа, организованного Ассоциацией экспертиз России. Мероприятие прошло в городе Иннополис Республики Татарстан.

Игорь Манылов сообщил участникам совещания о том, что в каждом субъекте Приволжского федерального округа на сегодняшний день есть своя организация государственной экспертизы. Всего на территории округа в органах экспертизы трудятся порядка 1000 человек, среднесписочная численность региональных экспертных организаций Республики Татарстан составляет 169 работников. Он также подчеркнул, что Главгосэкспертиза России совместно с Ассоциацией экспертиз России проводит работу по выстраиванию технологической вертикали со всеми региональными экспертными организациями. «Мы хотим вовлечь в наш процесс внедрения новых технологий большой круг участников жизненного цикла объектов строительства. Это принципиально важно. Не может быть хорошей, сильной экспертизы при слабых заказчиках и проектировщиках», - отметил Игорь Манылов, - «Реализуя задачу перехода на ТИМ мы понимаем, что все должны жить в единой среде, работать с одними данными. При этом Главгосэкспертиза России готова делиться с заказчиками, проектировщиками, контролирующими органами теми знаниями и данными, которые мы получаем в силу своей роли».

Руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Дмитрий Никитин обратил внимание присутствующих на подходы к цифровизации и сквозному взаимодействию участников строительной отрасли на протяжении всего жизненного цикла объектов капитального строительства. «Взаимодействие между участниками строится вокруг процесса работы с данными, поэтому мы должны стремиться к созданию единой цифровой среды, и уходить от неоптимальных процессов в сторону параллельного обмена данными, где каждый участник коммуникации сможет беспрепятственно обмениваться необходимой информацией», - заявил Дмитрий Никитин. Спикер также подчеркнул, что с этой целью были созданы Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ) и Единая цифровая платформа экспертизы (ЕЦПЭ), к работе с которой подключены не только организации государственной экспертизы, но и постепенно подключаются организации, оказывающие услуги по проведению негосударственной экспертизы. В результате этой интеграции постоянно растет объем хранения данных, разрабатываются и внедряются новые сервисы и предложения. «С учетом разной цифровой зрелости и финансовых возможностей экспертных организаций не все организации способны идти в ногу с развитием отрасли, поэтому для их максимально безболезненного перехода к работе в новом формате мы постоянно разрабатываем различные вспомогательные сервисы и инструменты, которые доступны абсолютно всем на безвозмездной основе», - сообщил Дмитрий Никитин. Представитель Главгосэкспертизы России также напомнил участникам совещания, что с 1 августа 2023 года предоставление на экспертизу сметной документации и раздела № 1 проектной документации («Пояснительная записка») станет возможным только в формате XML.

# 27.07.23 АНСБ. Эскроу для ИЖС подождёт до осени

Минстрой России рассчитывает на распространение практики открытия эскроу-счетов для покупки домокомплектов до конца этого года

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин на вчерашней пресс-конференции «Большие планы на малоэтажки: перспективы рынка ИЖС» рассказал:

Весной мы вместе коллегами из Минпромторга России, с институтом развития «Дом.РФ» и при участии банков разработали перечень законопроектов, которые будут, как мы планируем, приняты в осеннюю сессию 2023 года. Они позволят распространить эскроу-счета на подряд для покупки домокомплектов у производителей. Банки будут это принимать, процесс станет проходить через суперсервис индивидуального жилищного строительства от «Дом.РФ» полностью в электронном виде.

С 1 июля 2019 года российские застройщики многоквартирных домов лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства граждан, вложенные в приобретение жилья, хранятся на банковских счетах эскроу, строительство при этом ведётся за счёт банковских кредитов. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода объекта в эксплуатацию.

В 2022 году Правительство РФ позволило финансировать строительство частных домов застройщиками при помощи счетов эскроу, напомнил Никита Евгеньевич:

Тогда мы дали возможность строить ИЖС индустриальным способом с привлечением проектного финансирования, теперь мы переходим на такой же максимально безопасный механизм строительства индивидуальных жилых домов хозяйственным способом через домокомплекты, через типовые проекты.

В периметре электронного сервиса ИЖС будут доступны все льготные ипотечные программы на строящееся жильё, добавил заместитель министра. В дальнейшем собственники земельных участков смогут через этот сервис приобрести комплект для возведения дома, а по окончании его возведения аккредитованная нотариальная организация – подать уведомление о завершении строительства. Господин Стасишин уточнил, что эффективная ставка для привлечения подрядной организации на покупку такого дома будет минимальной, что позволит понимать чёткую стоимость будущего дома.

Также он выразил мнение, что муниципалитеты будут обеспечивать индивидуальные жилые дома всей необходимой инфраструктурой в приоритетном порядке:

В конце года мы получим, по сути, максимально защищённый механизм, который позволит гражданам улучшать жилищные условия, покупать ещё одну недвижимость в виде загородного дома, комфортную, качественную и технологически продвинутую.

Ранее Минстрой России разместил на портале проектов нормативно-правовых актов законопроект, направленный на распространение механизма эскроу-счетов на самостоятельную стройку домов.

# 26.07.23 АНСБ. Законопроекты Минстроя по развитию рынка ИЖС примут осенью

Минстрой России разработал перечень законопроектов, которые позволят распространить счета эскроу на подряд для покупки гражданами домокомплектов у производителей, сообщил в среду замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин на пресс-конференции, посвященной перспективам развития рынка ИЖС.

"Важная задача — обеспечить гарантированный спрос на домокомплекты со стороны граждан, это можно будет сделать после принятия тех изменений, которые нами подготовлены. Они все согласованы, мы в установленном порядке вносим их в правительство", — подчеркнул Стасишин.

По словам замминистра, планируется, что разработанные законопроекты примут осенью 2023 года. Они позволят владельцам земельных участков по льготной ипотеке покупать домокомплекты под ИЖС. Аккредитованные подрядные организации соберут их в установленные сроки и смогут подать уведомление о завершении строительства. Деньги гражданина защитят счетами эскроу.

Эффективная ставка привлечения у подрядной организации на покупку такого дома будет минимальной, банки будут четко понимать себестоимость и остаточную стоимость. Подрядные организации и муниципалитеты займутся подключением таких индивидуальных жилых домов ко всей необходимой инфраструктуре в приоритетном порядке. Все операции будут проходить через суперсервис для ИЖС полностью в электронном виде.

"Мы переходим на, по сути, максимально безопасный механизм строительства индивидуальных жилых домов хозспособом через домокомплекты, через типовые проекты, которые прошли оценку эффективности вложений в главгосэкспертизе", — считает Стасишин.

Он также добавил, что по оценкам правительства, в 2023 году показатели по вводу ИЖС в целом по стране должны составить не менее показателей прошлого года.

# 27.07.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин выступил на Форуме БРИКС по урбанизации и пригласил его представителей принять участие в Международном строительном чемпионате

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин принял участие в деловой программе Форума БРИКС по урбанизации. Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы Минстроя России.

В начале своего выступления первый замминистра Александр Николаевич поблагодарил действующего председателя в объединении БРИКС – Южно-Африканскую Республику – за успешную работу по подготовке Форума, предоставившего возможность в очередной раз обменяться мнениями и опытом в достижениях и новейших тенденциях в области строительства и городского развития.

«Тематика развития городов и обеспечения устойчивой урбанизации важна для Российской Федерации, где порядка 75-ти процентов людей проживает в городах. Поэтому обеспечение жителей страны доступным и комфортным жильём, формирование качественной и безопасной городской среды являются одним из приоритетов социально-экономического развития страны. Проводимый на ежегодной основе традиционный Форум БРИКС по вопросам урбанизации хорошо зарекомендовал себя в качестве площадки для плодотворного обмена мнениями и лучшими практиками в области урбанистического развития наших стран», – отметил господин Ломакин.

Первый замминистра также остановился на опыте Российской Федерации в осуществлении застройки и развитии территорий. В настоящее время строительная отрасль является одним из главных драйверов экономического роста страны, который оказывает положительный эффект на все отрасли жизни. Несмотря на социально-экономическую ситуацию строительный комплекс России демонстрирует высокие показатели. Так, по итогам прошлого года объём введённого в эксплуатацию жилья составил почти 103 миллиона квадратных метров, что на 11% больше, чем в 2021-ом.

В целях обеспечения сбалансированного и устойчивого городского развития в России реализуется механизм комплексного развития территорий. Основная ценность механизма КРТ состоит в том, что он позволяет сочетать строительство жилья и создание объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры для повышения уровня благоустройства и качества городской среды. При координации Минстроя России активно осуществляется подбор территорий для комплексного развития, разрабатывается градостроительная документация, ведётся поиск девелоперов и иных исполнителей для развития этих территорий. И в этом вопросе приветствуется привлечение иностранных инвесторов, в первую очередь, из стран БРИКС. Именно комплексное развитие территорий позволяет инвестору строить долгосрочные планы, развивать территорию постепенно.

Александр Ломакин также пригласил представителей профессиональных сообществ стран БРИКС принять участие в III Международном строительном чемпионате, который пройдёт в октябре 2023 года в Санкт-Петербурге. Участие, а также возможность создания объединённой команды БРИКС в соревновательной части Чемпионата способствует установлению непосредственного взаимодействия и приобретению реального опыта совместной практической работы.

В следующем году Российская Федерация примет эстафету председательства в БРИКС. Работа по выработке общих подходов к развитию городской среды будет продолжена и в будущем. Большое внимание планируется уделять практическим аспектам профильного взаимодействия, особенно по следующим направлениям, которые определены как одни из ключевых, а именно цифровизация городского хозяйства, формирование комфортной городской среды на основе индекса качества городской среды, содействие развитию образовательных и научных контактов между странами «пятёрки», активное участие в крупных международных мероприятиях, проводимых странами БРИКС, а также привлечение инвесторов из стран БРИКС для реализации проектов в строительном секторе государств объединения.

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

# 21.07.23 ЕРЗ. Эксперты: жители каких населенных пунктов смогут получить льготную ипотеку на вторичное жилье

Прежде всего она может стать доступна в городах, где нет новостроек. Такой вариант разработан депутатами Госдумы и направлен в Минстрой России и госкомпанию ДОМ.РФ, [сообщили](https://iz.ru/1545864/mariia-perevoshchikova/vorvatsia-v-gorodki-lgotnaia-ipoteka-stanet-dostupna-dlia-pokupki-vtorichki) «Известия».

Издание ознакомилось с письмом [Комитета](http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/) Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. Предложения депутатов заключаются в следующем.

Власти субъектов смогут выбирать населенные пункты и обращаться в Правительство РФ, чтобы в этих городах были расширены программы льготной ипотеки на вторичный рынок жилья.

«Сегодня, чтобы получить льготную ипотеку, людям приходится переезжать в областные центры или в другие регионы, — [объяснил](https://iz.ru/1545864/mariia-perevoshchikova/vorvatsia-v-gorodki-lgotnaia-ipoteka-stanet-dostupna-dlia-pokupki-vtorichki) автор письма, депутат **Александр Якубовский**. — Возможность вводить льготную ипотеку на "вторичку" станет дополнительным инструментом для стимуляции развития того или иного города».

«Льготная ипотека двигает рынок недвижимости, расширение уже действующих программ позволит повысить спрос на вторичное жилье», — добавил его коллега по комитету Госдумы **Сергей Колунов**.

Замгендиректора [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) **Алексей Ниденс** также считает такой подход правильным.

«Для этого нужно донастраивать программы под потребности конкретного муниципалитета, в том числе удовлетворяя растущий спрос граждан при нехватке предложения на рынке жилищного строительства», — подчеркнул он.

«Не всем доступны одинаковые условия для приобретения жилья. Предлагаемая мера позволит уравнять права людей», — согласна директор офиса продаж вторичной недвижимости [Est-a-Tet](https://www.estatet.ru/) **Юлия Дымова**.

По мнению управляющего директора компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Руслана Сырцова**, предложенную меру можно использовать даже в городах-миллионниках.

Нередко, отметил он, людям важно проживать в конкретной локации — например, чтобы оставаться рядом с родственниками.

Губернатор Архангельской области **Александр Цыбульский** считает, что расширение госпрограмм на вторичный рынок может повысить рождаемость и сократить отток населения из дальних субъектов РФ.

Многие россияне, привел он пример, не хотят задерживаться в арктических регионах из-за дефицита доступного и качественного жилья.

«Льготная ипотека на вторичное жилье в регионах без новостроек ускорит оборот недвижимости в старом жилом фонде», — отметил основатель и владелец [Группы Родина](https://rodinagroup.com/) ([ЦПХГ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/centr-progressa-khudozhestvennoj-gimnastiki-20476243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=20476243001&costType=1)) **Владимир Щекин**.

При этом, предположил он, еще и сформируется локальный отложенный спрос на новое жилье, что может привлечь застройщиков.

Решение укрепит не только вторичный рынок, но и в дальнейшем будет способствовать развитию строительной отрасли, полагает руководитель отдела ипотечного кредитования [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&costType=1) **Татьяна Боева**.

Для этого, добавила коммерческий директор [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-a101-1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&costType=1) **Анна Боим**, нужно разрешить девелоперам стать активными игроками на вторичном рынке.

Например, она предложила разработать механизм, когда банки будут кредитовать девелоперов при покупке ими вторичного жилья у покупателей квартир в их новостройках.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/tsb-rasprostraneniye-lgotnoy-ipoteki-na-vtorichnyy-rynok-rassmatrivayetsya-no-ne-po-vsem-programmam?search=%D0%BD%D0%B0%20%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8) портал ЕРЗ.РФ, вопрос о целесообразности распространения адресных программ льготной ипотеки на вторичное жилье обсуждается и в Банке России.

Там считают, что для поддержки отдельных категорий граждан имеет смысл расширить такую адресную программу, как «Семейная ипотека», распространив ее на «вторичку».

Появление льготной ипотеки на вторичном рынке может иметь и негативные последствия, и такие мнения экспертов портал ЕРЗ.РФ также [приводил](https://erzrf.ru/news/kak-izmenyatsya-spros-i-tseny-pri-vvedenii-lgotnoy-ipoteki-na-vtorichnoye-zhilye?search=%D0%BD%D0%B0%20%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8).

Во-первых, существует риск значительного роста цен на жилье, что нивелирует эффект повышения его доступности, полагают аналитики. Причем речь идет о росте на рынке в целом, поскольку продавцы вторичного жилья часто используют деньги от продажи на покупку квартир в новостройках.

Во-вторых, предлагаемая мера может нивелировать достигнутый результат льготных программ на первичном рынке и привести к сокращению числа новых строек, резюмируют эксперты.

# 21.07.23 ЕРЗ. ВТБ снизил ставки по льготной ипотеке

Ставки уменьшены на 0,4—0,7 п. п. Новые условия по всем ипотечным программам с господдержкой действуют до 15 сентября, [сообщила](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=198631) пресс-служба кредитного учреждения.

Изменения коснулись выплат ипотечных кредитов как на покупку квартир, так и на индивидуальное жилищное строительство.

Минимальная ставка по [«Ипотеке с господдержкой-2020»](https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/gospodderzhka-2020/) в ВТБ теперь составляет 7,3% при условии комплексного страхования и использования цифровых сервисов на сделке.

По программе [«Ипотека с господдержкой для семей с детьми»](https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/dlya-semej-s-detmi/) кредит доступен по ставке от 5,3% (от 4,3% — для Дальнего Востока). [«Ипотека для сотрудников IT-компаний»](https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/it/) предлагается по ставке от 4% на покупку квартир в новостройке, приобретение земельного участка, строительство индивидуального дома с привлечением подрядной организации.

Кроме того, ВТБ скорректировал условия рефинансирования в рамках «Ипотеки для семей с детьми». Заемщики теперь могут перевести жилищный кредит в ВТБ под 5,6% (в ДФО — 4,6%). Остальные параметры ипотечных программ в банке остались без изменений.

Дополнительными мерами адресной помощи, как считают в банке, могут стать снижение ставки по «Ипотеке для семей с детьми» в зависимости от количества детей и площади приобретаемой квартиры.

В числе других мер адресной помощи — расширение лимитов по госпрограммам в регионах, где стоимость жилья не позволяет воспользоваться льготной ставкой, а также увеличение максимальной суммы налогового вычета при покупке недвижимости.

Начальник управления «Ипотечное кредитование» ВТБ **Сергей Бабин**, признавая, что льготная ипотека является ключевым финансовым инструментом покупки жилья, отметил, что банк стремится поддержать клиентов, планирующих покупку недвижимости на рынке новостроек, и снизить для них ежемесячные платежи по кредитам.

«В этом году рынок ипотеки идет к новому рекорду, — [спрогнозировал](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=198631) топ-менеджер, — поэтому даже отпускной период июля — сентября ожидается весьма "горячим" с точки зрения спроса».

Ранее эксперты ВТБ [дали](https://erzrf.ru/news/vtb-gosprogramma-lgotnoy-ipoteki-vo-mnogom-vypolnila-svoyu-rol-podderzhav-naseleniye-i-stroitelnuyu-otrasl-v-20202022-godakh?search=%D0%92%D0%A2%D0%91) свой прогноз по развитию рынка жилищного кредитования после завершения госпрограмм в 2024 году. По их мнению, льготная ипотека должна стать адресной.

Основное внимание, по мнению специалистов ВТБ, следует уделить работникам бюджетной сферы (врачам, учителям), социально уязвимым гражданам, а также направить усилия в регионы, требующие более активного ввода нового жилья, такие как Дальний Восток и моногорода.

По итогам первого полугодия 2023 года 110 тыс. клиентов ВТБ оформили жилищные кредиты. Объем продаж в первом полугодии составил 552 млрд руб., что на 28% превышает результат первых шести месяцев 2022 года.

Самый большой объем выдач приходится на Москву и Московскую область, Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а также на Краснодарский край.

# 21.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. ЦБ РФ повысил ключевую ставку до 8,5% годовых

Совет директоров Банка России на заседании в пятницу принял решение повысить ключевую ставку на 100 базисных пунктов, до 8,5% годовых.

Большинство аналитиков ждали повышения на 50 б.п., хотя допускали и более широкий шаг.

"Текущие темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти. Увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов. Это усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике. Увеличились инфляционные ожидания. Динамика внутреннего спроса и произошедшее с начала 2023 года ослабление рубля существенно усиливают проинфляционные риски. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика ограничит масштаб отклонения инфляции вверх от цели и направлена на возвращение инфляции к 4% в 2024 году", — говорится в сообщении ЦБ.

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

Банк России допускает возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях для стабилизации инфляции вблизи 4% в 2024 году и далее. По прогнозу ЦБ, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5–6,5% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

Прогноз по средней ключевой ставке на 2024 год повышен с 6,5-7,5% до 8,5-9,5%, на 2025 — с 5-6% до 6,5-8,5%.

Ключевая ставка составляла 7,5% с 19 сентября 2022 года и не менялась по итогам шести заседаний ЦБ. Резкий рост ставки в прошлом году (с 9,5 до 20%) произошел в конце февраля. Затем последовательно ставка снижалась: с 11 апреля — до 17%, с 4 мая — до 14%, с 27 мая — до 11%, с 14 июня — до 9,5%, с 25 июля — до 8%, с 19 сентября — до 7,5%.

Следующее заседание Совета директоров ЦБ, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, намечено на 15 сентября. Дальнейшие заседания по ставке в этом году пройдут 27 октября и 15 декабря.

# 21.07.23 ИНТЕРФАКС. Набиуллина высоко оценила вероятность дальнейшего повышения ключевой ставки

Текущего решения по повышению ключевой ставки может быть достаточно, однако скорее всего будет необходимо дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, полагает глава Банка России Эльвира Набиуллина.

"Мы дали сигнал, что мы допускаем возможность повышения ключевой ставки на следующих заседаниях. Если посмотрите на наш прогноз ключевой ставки, то по нижней границе возможно, что нынешнего повышения будет достаточно, но, на наш взгляд, более вероятным является повышение ставки на следующих заседаниях", — сказала она на брифинге по итогам заседания совета директоров ЦБ, [повысившего ставку на 100 б.п., до 8,5% годовых](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/146617/).

"Что касается сегодняшнего решения, мы в прошлый раз сигнализировали, что повышение ставки вероятно. Нам нужно было больше получить информации, мы видим сейчас, что инфляция, прежде всего в ее устойчивых компонентах, ускоряется, инфляционные ожидания выросли и динамика курса. (...) рынок на этот сигнал уже реагировал между нашими заседаниями", — сказала также она.

Набиуллина отметила, что на заседании в пятницу "предметно" рассматривались варианты повышения ставки на 75 б.п. и на 100 б.п.

"Действительно предметно, потому что были предложения и более радикального повышения ставки, в том числе для того, чтобы дальше минимизировать необходимость повышения ставки. Но с учетом анализа ситуации, оценки всех балансов риска, мы приняли решение о том, что повышение ставки на 100 б.п. будет более оптимальным решением. Какой шаг будет дальше, будет зависеть от того, как будет развиваться экономика, какие данные будут поступать. Как экономика будет реагировать, в том числе на этот наш шаг в денежно-кредитной политике", — пояснила она.

В свою очередь зампред ЦБ Алексей Заботкин отметил, что значимая часть обсуждения на заседании была посвящена "тактике реакции на инфляционные риски".

"Звучали предложения более сильной и быстрой реакции, но в итоге решение было, что все-таки следует смотреть на то, как ситуация развивается и какие данные поступают в части интенсивности инфляционного давления, а также эволюции инфляционных ожиданий", — сказал он.

Набиуллина также сообщила, что в обновленном прогнозе учтен пересмотр оценки нейтральной ставки вверх на 0,5 п.п., до 1,5-2,5% в реальном или 5,5-6,5% в номинальном выражении. Оценка нейтральной ставки повышена из-за роста риск-премии для российского рынка и увеличения внешней нейтральной ставки, сказала она.

# 21.07.23 РИА Новости. Ильшат Шагиахметов: как инфраструктурные кредиты меняют экономику регионов

Качество жизни людей во многом зависит от инфраструктуры района, в котором они живут: есть ли рядом школа, детский сад и поликлиника, удобно ли перемещаться по населенному пункту, бесперебойно ли предоставляются коммунальные услуги.

Для обеспечения доступности гражданам необходимой инфраструктуры правительство утвердило инициативу социально-экономического развития России «Инфраструктурное меню», включающую в себя целый ряд инструментов регионального развития. Самым капиталоемким из них стал механизм инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), который позволяет направлять возвратные средства на реализацию социально значимых и экономически эффективных проектов в регионах.

Это длинные дешевые деньги: ставка 3% годовых, срок — не менее 15 лет. Объем средств, выделенный государством на программу, колоссален: только в прошлом году распределили 1 трлн руб. И при этом спрос регионов уже тогда более чем в два раза превысил предусмотренный лимит.

Большое число заявок касалось жилищно-коммунального хозяйства, которое исторически было недофинансировано. Эта сфера характеризуется большим износом и высокими потерями на сетях. Ежегодно в стране меняют не более 2% сетей в год, но чтобы не допустить деградации, необходимо обновлять не менее 3%.

По поручению президента правительство формирует комплексную программу модернизации коммунальной инфраструктуры на 4,5 трлн руб. В ней будут взаимоувязаны все имеющиеся механизмы, в том числе инфраструктурные бюджетные кредиты.

Вложенные государством 1 трлн руб. были распределены между 83 регионами для реализации 944 проектов. Более половины из них направлены на создание коммунальной инфраструктуры. Кроме того, запланировано строительство дорог, объектов социального назначения, инфраструктуры особых экономических зон, технологические присоединения и обновление общественного транспорта. Среди наиболее масштабных проектов, в частности, строительство метро и метротрама в Красноярске, Нижнем Новгороде и Челябинске, канализационных очистных сооружений в Краснодарском крае, обхода Тольятти с мостом через Волгу, финального участка Ростовского транспортного кольца в Ростове-на-Дону.

Фонд развития территорий, как оператор программы, ведет сопровождение и мониторинг всех процессов. К настоящему моменту уже завершено более 50 инфраструктурных проектов, финансируемых за счет таких кредитов. Программа только набирает обороты, поэтому в текущем году будет введено еще больше объектов.

# 21.07.23 РИА Новости. ЦБ работает с банками над единым ипотечным стандартом

ЦБ работает над единым стандартом ипотеки, который не позволит вводить людей в заблуждение

Банк России работает с банками над единым ипотечным стандартом, который не позволит вводить граждан в заблуждение, иначе готов к жестким мерам, заявила в ходе пресс-конференции глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

"Мы в принципе не поддерживаем любое преавансирование таких вот выплат ставок. Ведем сейчас работу с банками, пока в добровольном порядке. Вместе с ними работаем над стандартом ипотечных продуктов, чтобы был понятный стандарт и сами банки бы его приняли, что вот эти условия обязательны", - сказала Набиуллина.

"Если это не поможет, как я уже говорила, мы обратимся к законодателю, чтобы принять более жесткие нормы. Здесь, понимаете, мы с одной стороны должны дать возможность дифференцировать продукты для людей, потому что есть разные жизненные ситуации и предпочтения, но, конечно, не позволять банкам на этом недобросовестно наживаться, когда они вводят в заблуждение", - продолжила глава ЦБ.

"Вот эту грань нужно найти, потому что просто стандартный единый ипотечный продукт, конечно, не позволяет дифференцировать в зависимости от предпочтений предпочтения граждан, но если эти практики будут массовы, будут продолжаться, у нас другого варианта не будет, как прибегать к этому", - заключила она.

# 21.07.23 РИА Новости. ЦБ зафиксировал новые маркетинговые схемы от застройщиков по ипотеке

Набиуллина: ЦБ РФ зафиксировал новые маркетинговые схемы от застройщиков по ипотеке.

ЦБ РФ зафиксировал новые маркетинговые схемы от застройщиков по ипотеке, но системных рисков они не несут, заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

"Что касается разрыва цен на первичном и вторичном рынке - нас действительно это беспокоило... На наш взгляд, основной вклад в этот разрыв вносили программы ипотечных кредитов от застройщиков, они практически сейчас остановились. И поэтому какого-то дополнительного стимула для разрыва мы сейчас не видим. Есть новые схемы маркетинговые, так называемые. Мы их тоже анализируем с точки зрения влияния на первичный и вторичный рынок, пока здесь не видим каких-то системных рисков", - сказала Набиуллина.

# 24.07.23 За-Строй. Требуются айтишники. Много!

Дефицит кадров в сфере ТИМ российской строительной отрасли составляет примерно 100.000 специалистов

Управляющий директор по IT и цифровой трансформации госкомпании «Дом.РФ» Николай Козак привёл такие данные:

За два года деятельности цифровой академии «Дом.РФ» мы обучили более 10-ти тысяч специалистов по технологиям информационного моделирования. При этом дефицит кадров в отрасли в целом оценивают примерно в 100 тысяч специалистов.

Николай Дмитриевич добавил, что около 20% российских застройщиков по итогам месяца работают с применением ТИМ. Работу, которую последовательно выполняет «Дом.РФ» совместно с Минстроем, Минцифрой и бизнес-сообществом, он назвал гигантской. За последний месяц в ТИМах работают уже 18% застройщиков. Ранее это было 16%.

По данным «Дом.РФ», за второй квартал прирост на платформе «Цифровой контроль строительства» составил более 560-ти проектов и 170-ти заказчиков. В целом по стране из порядка 100 миллионов квадратных метров жилья в 41% применяются или пилотируются ТИМы. Как сказал господин Козак:

Только 10 процентов площадей из них приходится на топ-3 российских застройщиков – ГК ПИК, Самолёт и ЛСР. То есть цифровые модели контроля проектирования и строительства осваивают девелоперы разного уровня.

По словам спикера, 68% застройщиков используют ТИМ для проектирования объектов, 29% – применяют в строительстве. Этапы предпроектных работ и эксплуатации зданий делают лишь пробные шаги – 2% и 1% застройщиков, соответственно. Лидерами являются девелоперы Центрального (856 строящихся объектов с применением ТИМ), Северо-Западного (501 объект) и Уральского (более 300 объектов) федеральных округов. Всего ТИМ при строительстве жилых зданий применяются сейчас в 40-ка регионах нашей страны.

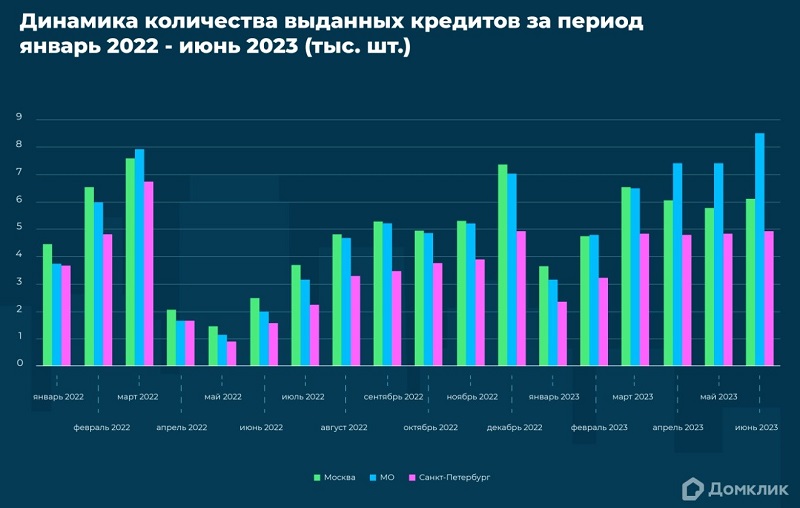
# 26.07.23 ЕРЗ. Сбер фиксирует заметный рост ипотеки

Выдача ипотеки в Сбере в первом полугодии 2023 года превысила результат за тот же период 2021-го. Количество ипотечных сделок увеличилось на 66,9% по сравнению с первым полугодием 2022 года и на 14,7% по сравнению со вторым, [подсчитали](https://www.sberbank.ru/ru/sberpress/all/article?newsID=8b109b00-10d4-4114-a88e-1f4312d2ae9f&blockID=1303&regionID=77&lang=ru&type=NEWS) аналитики Домклик.

Результаты статистического исследования показали, что российский рынок жилищного кредитования уже вернулся к уровню «хорошего» 2021 года: по количеству выдач в первом полугодии 2023 года превышение прошлогодних результатов составило 10,1%.

С марта 2023 года, отметили аналитики, спрос на ипотечные кредиты держится на стабильно высоком уровне, а число выданных кредитов каждый месяц выше значений июля — ноября 2022 года.

Общее количество сделок в Сбере в июне 2023 года на 3% превышает показатели мая (111,4 тыс.), а объем выданной ипотеки с мая прибавил 4,4% — до 364,1 млрд руб.



«С мая число кредитов на готовое жилье увеличилось на 4,3%, а их доля в структуре жилищного кредитования возросла на 1%, — [прокомментировал](https://www.sberbank.ru/ru/sberpress/all/article?newsID=8b109b00-10d4-4114-a88e-1f4312d2ae9f&blockID=1303&regionID=77&lang=ru&type=NEWS) полученные результаты и.о. директора дивизиона «Домклик» Сбербанка**Алексей Лейпи**.

**

Эксперт объяснил укрепление вторичного рынка сезонным фактором. «Большим спросом пользуется загородная недвижимость (без учета ИЖС), — добавил он, — на которую в июне было выдано на 7,7% больше кредитов, чем в мае».

Третий месяц подряд, по данным Домклик, первенство по числу ипотечных кредитов держит Московская область, прибавив с мая 14,7% — количество выдач составило 8,5 тыс.

В Москве было заключено 6,1 тыс. сделок (+5,7%). Тройку лидеров замыкает Краснодарский край с выдачей в 5,6 тыс. кредитов (+4,8%).

В ТОП-10 регионов РФ по количеству выдач в июне 2023 вошли Санкт-Петербург, Тюменская область, Республика Башкортостан, Свердловская область, Республика Татарстан, Челябинская и Ростовская области.

По оценке аналитиков Домклик, восстанавливается и региональный рынок недвижимости: быстрее всего количество выдач ипотечных кредитов растет в Республике Тыва (+24,1%), Кабардино-Балкарской Республике (+22,7%) и Астраханской области (+18,8%).

# 26.07.23 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: спрос на ипотеку на машино-места вырос вдвое

С начала 2023 года количество кредитов на покупку машино-мест, выданных Банком ДОМ.РФ, увеличилось почти в два раза по сравнению с первым полугодием 2022-го, [сообщила](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-spros-na-ipoteku-na-mashino-mesta-vyros-vdvoe/) пресс-служба кредитного учреждения.

Всего для покупки машино-мест оформлено более 1,7 тыс. ипотек на сумму 1,8 млрд руб., уточнили в банке.

Больше всего таких кредитов взяли жители Москвы и Подмосковья — на 1,1 млрд руб. (рост в 1,7 раза по сравнению с тем же периодом прошлого года), а также Свердловской — около 150 млн руб. (почти в 4 раза) и Новосибирской — около 100 млн руб. (в 3 раза) областей.

Значительный рост выдачи отмечен в Санкт-Петербурге (почти в 2 раза), Приморском (в 4 раза) и Красноярском (в 1,7 раза) краях, Башкортостане (в 9 раз), Ростовской (в 4,7 раза) и Самарской (в 3,5 раза) областях.

«Многие клиенты после оформления ипотеки на жилье обращаются повторно за [кредитом на машино-место](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/ipoteka-na-mashino-mesto/)», — [прокомментировал](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-spros-na-ipoteku-na-mashino-mesta-vyros-vdvoe/) результаты исследования заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков**.

Он добавил, что чаще всего такая покупка совмещается с льготными госпрограммами. Причину топ-менеджер видит в том, что низкие ставки позволяют направить дополнительные средства на оформление и обслуживание кредита на парковочное место.

31,5% заемщиков покупали жилье вместе с приобретением машино-места в 2023 году с использованием [«Льготной ипотеке на новостройки»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/).

По 28% —приобрели машино-места вместе с оформлением [«Семейной ипотеки»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) и [«Ипотеки для IT-специалистов»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-it/).

Еще 9% клиентов воспользовались стандартной рыночной программой [«Квартира в новостройке»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/novostrojki/).

# 26.07.23 За-Строй. Нечего было цены разгонять!

Российские застройщики сами себя наказали, и теперь спрос на вторичное жильё в нашей стране опережает спрос на первичное

Банк России в опубликованном вчера докладе отметил существующее у россиян перераспределение спроса на вторичный рынок жилья. Директор департамента банковского регулирования и аналитики ЦБ РФ Александр Данилов взялся ответить на вопрос: почему наблюдается рост спроса именно на вторичку?

Как нам кажется, тот дисбаланс цен, который появился... цены на первичку опережали вторичку, по-моему, чуть ли не в 30 процентов.

Александр Сергеевич отметил, что несколько лет был опережающий рост цен на первичку, в том числе из-за различных ипотечных схем, которые придумывали застройщики вместе банками. И добавил:

Плюс на вторичке есть довольно много хороших предложений… Уже есть предложения с ремонтом, с мебелью. На первичке тоже есть квартиры с ремонтом, но часто нужно что-то доинвестировать. А здесь вы можете найти уже хорошее жильё со всеми необходимыми условиями… Плюс, возможно, сказались несколько ужесточений нашего регулирования макропруденциального, которое действует на первичку в части применения макронадбавок, по, в том числе, кредитам с низким первоначальным взносом

Но при этом господин Данилов обратил внимание на то, что всё же основная причина роста спроса на вторичку – это разница в ценах:

В каком-то смысле застройщики сами себя наказали, если так можно сказать, тем, что так разогнали цены на первичку.

# 26.07.23 ЕРЗ. ЦБ: выдача ипотеки продолжает расти, при этом доля проблемных кредитов остается низкой

Банк России [опубликовал](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/45179/razv_bs_23_06.pdf) аналитический материал о развитии банковского сектора РФ в июне 2023 года.

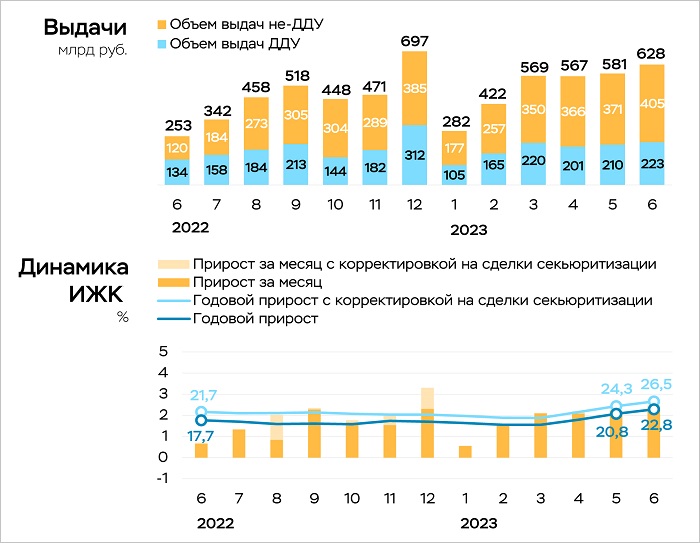
Одним из ключевых показателей прошедшего месяца, по информации регулятора, стал рост кредитного портфеля до 15,7 трлн руб.

Выдача ипотеки ускорилась до 2,5% с майских 2,2%. Как видно из диаграмм ниже, это максимальное значение с декабря прошлого года.

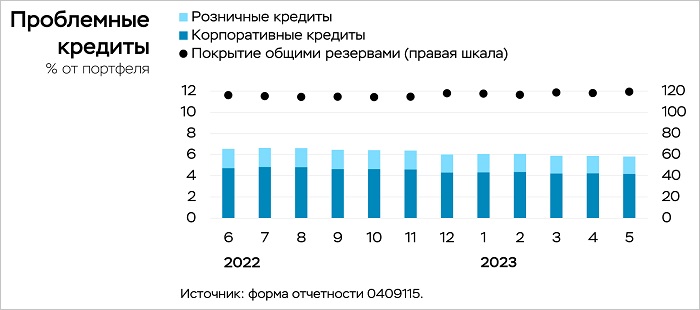
Основным драйвером стала рыночная ипотека. Выдачи выросли на 11%: с 277 млрд руб. в мае — до 307 млрд руб. в июне.

 Объем ипотеки с господдержкой за счет как «Семейной», так и «Льготной» увеличился на умеренные 6%: с 307 млрд руб. — до 321 млрд руб.

Спрос, [отмечают](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/45179/razv_bs_23_06.pdf) специалисты банка, сместился в пользу вторичного рынка. Это, по их мнению, связано с опережающим ростом цен на первичном и возможностью купить квартиру с готовым ремонтом и мебелью.



Источники: ДОМ.РФ, Банк России



Источник: Банк России

И, безусловно, с ужесточением с 1 июня макропруденциального регулирования, в частности с [требованием](https://erzrf.ru/news/zastroyshchiki-novyye-trebovaniya-tsb-negativno-otrazyatsya-na-rynke-nedvizhimosti?search=%D1%86%D0%B1%20), чтобы первоначальный взнос составлял не менее 20%.

ЦБ привел также майские показатели «кредитного качества».

По данным регулятора, доли проблемных кредитов и просроченной задолженности несколько снизились, а объем реструктуризаций в мае по сравнению с апрелем сократился почти в два раза.

При этом существенная часть реструктуризаций пришлась на крупных застройщиков жилья, в основном из-за повышения класса строительных объектов.

Если говорить о проектном финансировании строительства жилья, то в июне специалисты ЦБ зафиксировали в его рамках рост кредитного портфеля на 120 млрд руб. Это ниже, чем в мае, когда было 150 млрд руб.

Несколько замедлился и приток средств на счета эскроу. Поступило 99 млрд руб. (+2,3%, в мае было +3,8%).

В ЦБ это объяснили ростом объема раскрытых счетов (предварительно до 254 млрд руб. в июне — после 173 млрд руб. в мае), а также сезонным увеличением ввода объектов строительства в эксплуатацию.

# 27.07.23 ЕРЗ. ЦБ: у государства нет необходимости помогать банкам — это успешно делает население

Российские банки вместе с застройщиками систематически занижают реальный размер LTV по ипотеке (отношение суммы займа к стоимости залога), [сообщил](https://cbr.ru/press/event/?id=16955) на пресс-конференции директор департамента банковского регулирования и аналитики ЦБ Александр Данилов.

«Банки используют, или застройщики с банками, тут трудно сказать, кто в большей степени, разного рода схемы, которые в итоге приводят к тому, что LTV систематически занижается», — [заявил](https://cbr.ru/press/event/?id=16955) аналитик.

Банк России реагирует на это повышением макронадбавок. Александр Данилов (на фото) напомнил, что с июня [действуют](https://erzrf.ru/news/zastroyshchiki-novyye-trebovaniya-tsb-negativno-otrazyatsya-na-rynke-nedvizhimosti?search=%D1%86%D0%B1%20) надбавки, в том числе по кредитам в рамках госпрограмм с низким первоначальным взносом.

В ходе пресс-конференции директор департамента ЦБ также объяснил рост спроса на вторичное жилье.

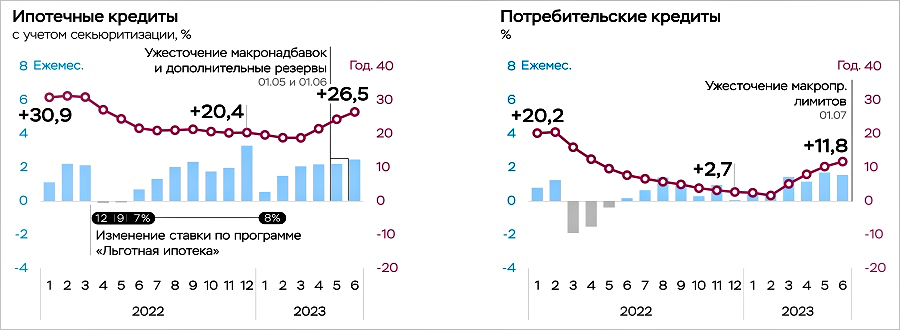
Несколько лет «первичка» была дороже «вторички» в среднем на 30%. Аналитик считает, что одна из причин этого — распространение ипотечных схем от застройщиков.

То есть, по его мнению, застройщики разогнали цены и сами себя наказали, в результате им до сих пор сложно конкурировать со вторичным рынком.

      Говоря о высоких темпах роста объемов кредитования, Александр Данилов отметил, что это вызывает определенное беспокойство и может привести к увеличению закредитованности населения.

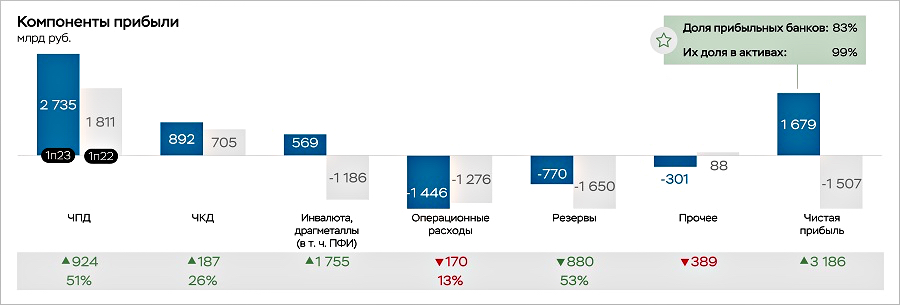
Потребкредитование выросло в июне на 1,6%, а выдача ипотеки — на 2,5%.

Несмотря на то, что ипотечные кредиты самые защищенные, и по ним просрочка впервые с начала СВО ускорилась до максимума.



Источник: Банк России

Поэтому регулятор планирует дальнейшее ужесточение макрорегулирования, что должно снизить риски и охладить рынок, подчеркнул аналитик ЦБ.



Источник: Банк России

На таком фоне чистая прибыль российских банков в I полугодии превысила рекордные 1,7 трлн руб. Только в июне она увеличилась до 314 млрд руб. (+15% к результатам мая).

К 2024-му «вероятно, мы будем близко к показателям 2021 года, может быть, даже чуть повыше», — поделился своим прогнозом Александр Данилов.

Потому, по его словам, ЦБ не видит какой-то острой необходимости в докапитализации российских банков.

«С учетом той прибыли, которую банки заработали, достигнув хорошего финансового результата, пока острота вопроса спала. Плюс мы в значительной степени сняли давление за счет того, что дали послабление по надбавкам», — сказал представитель Банка России.

# 27.07.23 ЕРЗ. Эксперты: рисков затоваренности жилищного рынка новостройками нет

Продажи новостроек в РФ во II квартале 2023 года выросли на 17%, [сообщила](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-prodazhi-novostroek-v-rf-vo-vtorom-kvartale-vyrosli-na-17/) пресс-служба Банка ДОМ.РФ. В апреле — июне было заключено около 150 тыс. сделок по договорам долевого участия (ДДУ).

В соответствии с данными проектных деклараций в системе [наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/), говорится в сообщении, рост за год составил 40%. По отношению ко II кварталу рекордного 2021 года показатель все еще ниже на 25%.

Наибольший плюс в продажах к январю — марту зафиксирован в Сибирском и Уральском федеральных округах. В Новосибирской и Тюменской областях — в 1,3 раза, Свердловской — в 1,2.

В Татарстане, Приморском и Краснодарском краях динамика близка к среднероссийской. Минимально показатель изменился в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге (в пределах +10%), а в Ленобласти он и вовсе ушел в минус.

При текущих темпах срок реализации непроданного строящегося жилья составляет 29 месяцев (против 34 мес. в I квартале этого года).

Быстрее всего жилье продается в Сибири (21 мес.) и на Урале (24 мес.). Наиболее медленно — в Северо-Западном (38 мес.) и Южном (32 мес.) федеральных округах.

«Темп реализации квартир в строящихся домах отражает баланс спроса и предложения на рынке», — [отметил](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-prodazhi-novostroek-v-rf-vo-vtorom-kvartale-vyrosli-na-17/) вице-президент Банка ДОМ.РФ **Игорь Кузавов** (на фото), и, по его мнению, текущий уровень продаж является неплохим.

Рынок в целом, считает топ-менеджер, пришел в равновесие после дефицита новостроек в 2020—2021 годах и рисков затоваренности «первичкой» в 2022-м.

# 27.07.23 ЕРЗ. Эксперты: льготная ипотека — самая эффективная мера поддержки ИЖС

Состояние индивидуального жилищного строительства в России и **необходимые меры поддержки, в том числе механизмы стимулирования спроса,** представители государства и бизнеса [обсудили](https://vk.com/presstass?z=video-210951176_456240681%2Ff269046acf2215847e%2Fpl_wall_-210951176) на пресс-конференции в ТАСС «Большие планы на малоэтажки: перспективы рынка ИЖС».

Замминистра строительства и ЖКХ РФ **Никита Стасишин** в своем выступлении напомнил, что к развитию сектора ИЖС госведомства шли поступательно.

Большое влияние оказали: снятие административных барьеров, четкая работа Росреестра по регистрации объектов, защита частных вложений эскроу-счетами для покупки домокомплекта у производителя.

Объем льготной ипотеки, выданный на ИЖС, по словам замминистра, также показал востребованность в качественном и быстром строительстве домов через типовые проекты, которые прошли Главгосэкспертизу.

[Минстрой](https://minstroyrf.gov.ru/) разработал ряд законопроектов, которые должны быть приняты уже осенью нынешнего года, проинформировал Никита Стасишин. По его мнению, владельцам земельных участков они позволят покупать домокомплекты для ИЖС в рамках льготной ипотеки.

При этом деньги гражданина защитят счетами эскроу, а аккредитованные подрядные организации соберут дом в установленные сроки и смогут подать уведомление о завершении строительства.

Эффективная ставка на покупку такого дома у подрядной организации будет минимальной, так как банки будут четко понимать себестоимость и остаточную цену.

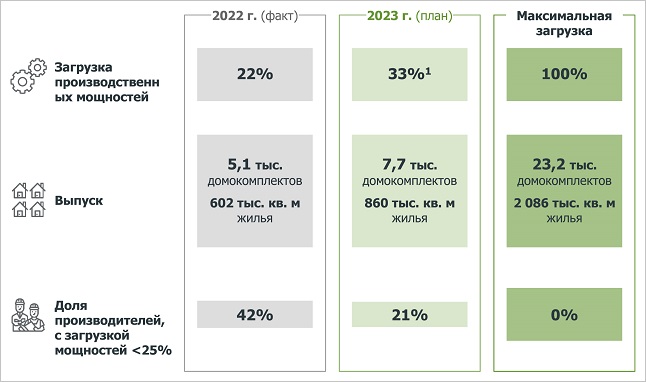
Застройщики и муниципалитеты займутся подключением индивидуальных жилых домов ко всей необходимой инфраструктуре в приоритетном порядке.

Все операции, акцентировал замминистра, будут проходить через суперсервис для ИЖС полностью в электронном виде.

О результатах исследования рынка ИЖС и опроса производителей домокомплектов рассказал замгендиректора [ДОМ.РФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/) **Алексей Ниденс**.

По его информации, в настоящий момент имеющиеся мощности пока используются лишь на 33%, но с распространением на сегмент ИЖС механизмов проектного финансирования предприятия смогут существенно нарастить выпуск продукции.

**Фактическая и планируемая загрузка производственных мощностей**

**

*Источник: ДОМ.РФ*

«Речь идет о строительстве частного дома по договору подряда и счетом эскроу, — [сообщил](https://vk.com/presstass?z=video-210951176_456240681%2Ff269046acf2215847e%2Fpl_wall_-210951176) Алексей Ниденс, уточнив: — Пока готовится соответствующая законодательная база, в пилотном режиме такой кредитный продукт для подрядчиков уже запущен Банком ДОМ.РФ».

Отечественный рынок домокомплектов, с точки зрения эксперта, уже достаточно зрелый и конкурентный, продукция представлена современными решениями — от деревянных домов до [минеральных](https://erzrf.ru/news/programma-podderzhki-derevyannogo-domostroyeniya-uzhe-deystvuyet-na-ocheredi--doma-iz-mineralnykh-materialov?search=%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C) конструкций из железобетона, металлокаркаса и сэндвич-панелей.

**Характеристики наиболее востребованных домокомплектов**

**

*Источник: ДОМ.РФ*

Наибольшей популярностью пользуются одноэтажные дома площадью около 110 кв. м с мансардой без чистовой отделки, изготовленные по индивидуальному проекту. Средняя стоимость таких домов составляет 3,2 млн руб.

В совместном исследовании ДОМ.РФ и Минпромторга приняли участие представители 45 компаний-производителей домокомплектов.

**Основные факторы, ограничивающие рост объемов производства, %**

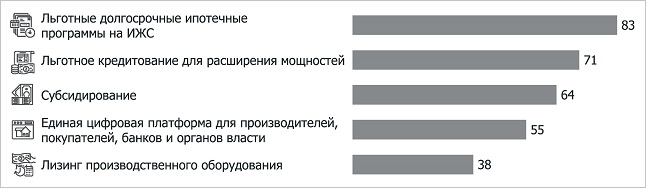
Основным препятствием для развития бизнеса профессиональные участники рынка считают ограниченный платежеспособный спрос (60% опрошенных).

**

*Источник: ДОМ.РФ*

56% заявили о нехватке мер господдержки в отрасли, а 48% пожаловались на отсутствие возможности получить льготное кредитование на развитие производства.

**Наиболее эффективные меры поддержки производителей, %**

**

*Источник: ДОМ.РФ*

В качестве наиболее эффективной меры поддержки отрасли более 80% представителей предприятий назвали расширение льготных ипотечных программ.

«Для банков, предоставляющих ипотеку на ИЖС, готовые домокомплекты являются привлекательным продуктом. Ликвидность и короткий срок строительства делают такие проекты менее рискованными, а это в свою очередь позволяет снижать ставки по ипотеке», — заключил Алексей Ниденс.

Директор департамента [Минпромторга](https://minpromtorg.gov.ru/) **Вера Хмырова** подчеркнула важность развития в стране многоэтажного деревянного домостроения, применения CLT-конструкций при строительстве социальных объектов, а также в ходе реализации госпрограммы расселения из ветхого или аварийного жилья.

И. о. директора дивизиона [Домклик](https://domclick.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F) Сбера **Алексей Лейпи** напомнил, как менялся спрос на ИЖС с точки зрения ипотечных программ. Буквально пару лет назад он был достаточно низкий, доля ипотеки на ИЖС в общем объеме занимала в Сбере порядка 1%.

Важную роль, по его мнению, сыграла господдержка, которая подстегнула спрос, и сегодня доля ипотеки на ИЖС составляет в банке уже более 10%. Если сравнивать первые половины нынешнего года и прошлого, то спрос вырос в пять раз, а если смотреть по объемам, — то в 5,3 раза.

**Динамик заявок на ИЖС 2023 г., шт.**

**

*Источник: Домклик*

Говоря о потенциале сегмента ИЖС, Алексей Лейпи обратил внимание на рекордное количество заявок, которые зафиксировал Домклик с начала 2023 года.

«В июне мы продемонстрировали, как нам казалось, рекорд на уровне 36 тыс. заявок, сейчас эта сумма близка к 40 тыс.», — подчеркнул эксперт.

Вице-президент, руководитель дивизиона «Домостроение» [Segezha Group](https://segezha-group.com/) **Маргарита Ли** отметила, что, благодаря мерам поддержки Минпромторга и Минстроя России, ее компания наращивает объемы производства деревянных домокомплектов.

Segezha Group, заверила она, готова удовлетворить запрос общества на экологичные дома. Для людей дерево из премиального строительного материала переходит в доступный и даже массовый. Спрос на деревянные дома растет.

Маргарита Ли также проинформировала участников пресс-конференции об активной работе Segezha Group в создании каталога типовых проектов.

«Это позволит отработать технологию, проверить ее на экономическую эффективность, безопасность конструкций, совместить интересы производителей материалов, подрядчиков, банков и потребителей», — подчеркнула вице-президент компании.

Маргарита Ли объяснила участникам пресс-конференции преимущества CLT-домостроения. В панелях, по ее словам, сочетаются конструктивная жесткость, огнестойкость, массивность, экологичность, сейсмостойкость и теплоэффективность. Внутри такого дома сохраняется природная фактура и естественная красота дерева.

# 27.07.23 ЕРЗ. Крупные банки вновь начали повышать ипотечные ставки

Резкий подъем ключевой ставки ЦБ теперь отражается на стоимости кредитов. По [информации](https://www.rbc.ru/finances/27/07/2023/64c14b909a7947e03cc4f6a2) РБК, уже три крупных банка — Газпромбанк, Росбанк и Уралсиб — ухудшили условия по ипотеке.

По сообщению СМИ, [Газпромбанк](https://www.gazprombank.ru/) поднял ставку как минимум на 0,5 п. п. — до 12,3% для кредитов на сумму от 10 млн руб. в Московском и Петербургском регионах. Во всех остальных регионах — начиная от 5 млн руб.

Также на 0,5 п. п увеличил ставки по рыночным ипотечным программам [Росбанк](https://www.rosbank.ru/), и теперь на новостройку и вторичное жилье они в этом кредитном учреждении начинаются с 12,15%.

0,2 п. п. — 0,3 п. п. прибавил [Уралсиб](https://www.uralsib.ru/). В результате по кредитам на сумму до 6 млн руб. процент вырос с 12,29% до 12,59% годовых, а по ссудам от 6 млн руб. — с 11,79% до 11,99%.

Ухудшение условий по ипотечным кредитам скажется на выдачах, уверена старший директор группы рейтингов финансовых институтов [АКРА](https://www.acra-ratings.ru/about-ratings/scales/) **Ирина Носова**.

«Ставки по "вторичке" на уровне 10%—11% не рассматриваются как заградительные. Однако 12%—13% — пограничное значение ставок, выше которого спрос на ипотеку будет сдержанным», — [аргументировала](https://www.rbc.ru/finances/27/07/2023/64c14b909a7947e03cc4f6a2) она.

При этом аналитик допускает, что лидеры сегмента [Сбер](https://www.sberbank.ru/) и [ВТБ](https://xn--90ab2c.xn--p1ai/) пока с повышением своих ставок могут повременить, чтобы максимально удержать большое число клиентов.

Решение ЦБ по ставке превзошло ожидания рынка и пока не учтено в их предложениях по продуктам, считает замдиректора группы рейтингов финансовых институтов [НКР](https://ratings.ru/methodologies/scales/) **Егор Лопатин**.

В любом случае, добавил он, значительную долю в выдачах ипотеки занимают льготные программы, именно они и останутся драйвером роста сегмента, ведь ставки по ним пока не повышались.

Рост стоимости ипотеки — естественная реакция на изменение ставки ЦБ, сказал РБК директор департамента ипотечных продуктов и цифрового бизнеса [Росбанк Дом](https://rosbank-dom.ru/) **Вадим Мамонов**.

Он напомнил, что для банков уже увеличилась стоимость фондирования, и хотя ставка ЦБ была неизменной с сентября прошлого года, кредитные организации провели как минимум две волны пересмотра ипотечных ставок.

Как сообщал портал ЕРЗ.РФ в начале года минимальная ипотечная ставка на новостройки по субсидированным программам от застройщиков была [увеличена](https://erzrf.ru/news/zastroyshchiki-vnov-podnyali-stavki-po-okolonulevoy-ipoteke) с околонулевых значений до 3%, а марте — до 5,5%.

В начале мая крупные российские банки также повышали ставки по рыночным, льготным программам на новостройки и готовое жилье.

По крайней мере, по информации того же РБК, это [сделали](https://erzrf.ru/news/krupnyye-rossiyskiye-banki-nachali-povyshat-stavki-po-ipoteke-ot-zastroyshchika) тогда как минимум три игрока.

# 28.07.23 ИНТЕРФАКС. ВТБ с 1 августа повышает ставки по ипотеке на 0,9 п.п

ВТБ вслед за повышение ключевой ставки ЦБ РФ и изменением условий у других игроков рынка увеличит ставки по ипотеке на 0,9 процентного пункта, говорится в сообщении банка.

С 1 августа минимальная ставка по ипотечным программам банка составит 11,6% годовых. Все заявки, поступившие до этой даты, будут рассмотрены по текущим условиям, полученное решение, включая ставку, будет действовать 90 дней.

Новые ценовые параметры распространяются на приобретение готового, строящегося жилья и рефинансирование.

"До следующего решения регулятора дополнительного изменения ставок по ипотеке ВТБ не планирует. Кроме того, текущий рост кредитных ставок коснется только сегмента жилищного кредитования. Повышения ставок по потребительскому и автокредитованию ВТБ не планирует", — говорится в сообщении банка.

Условия по госпрограммам, на которые сейчас приходится каждый второй кредит, останутся без изменений. Сейчас по ипотеке с господдержкой кредит доступен по ставке от 7,3%, в рамках "семейной" и "IT-ипотеки" — от 4,3% и от 4% соответственно, дальневосточной ипотеки — от 1,5%.

Все дисконты по ипотечным программам также сохраняются в полном объеме. Заемщики могут получить скидку 0,3 п.п. при оформлении онлайн-заявки на ипотеку, использовании сервисов безопасных расчетов и электронной регистрации на сделке. Для клиентов, готовых перевести зарплату на карту ВТБ, дисконт составит 0,4 п.п.

Будут сохранены и текущие неценовые параметры кредитов, включая минимальные требования к уровню первоначального взноса от 10%.

# 28.07.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Банк ДОМ.РФ снизит ставки по льготной ипотеке с 1 августа

Банк ДОМ.РФ планирует снижение ставок минимум на 0,2% по льготной ипотеке, сообщила пресс-служба банка.

"С 1 августа Банк ДОМ.РФ в рамках акции снижает базовые ставки по основным ипотечным госпрограммам на 0,2-0,7 п.п. Изменения коснутся всех категорий клиентов", — говорится в сообщении.

Уточняется, что кредит на покупку жилья по "Семейной ипотеке" до применения скидок будет доступен по ставке от 5,3% (в ДФО по ипотеке для семей с детьми – от 4,3%), по "Льготной на новостройки" – от 7,3%, по ИТ-программе – от 4,4%.

Ставки действуют при дистанционном подтверждении доходов с помощью выписки из Социального фонда России.

"Мы ожидаем рост спроса на льготную ипотеку в два раза. Чтобы воспользоваться предложением, необходимо подать заявку в банк до 14 сентября текущего года. При одобрении кредита заключить договор с банком можно будет в течение следующих 3 месяцев", – отметил Алексей Косяков, заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ.

Напомним, максимальная сумма кредита для госпрограмм составляет 30 млн рублей, для рыночной ипотеки – 50 млн рублей.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 21.07.23 ЗаНоСтрой. Суд решил, что «нераспределённых остатков» в компенсационных фондах возмещения вреда саморегулируемых организаций нет

Такое решение было принято судом по иску к Ассоциации проектировщиков «СтройОбъединение» (АС «СтройОбъединение», СРО-П-145-04032010), которое обязало СРО повысить уровень ответственности её члена. С подробностями – наш добровольный эксперт из Гатчины.

Общество с ограниченной ответственностью «Электроспецмонтаж-автоматика» (далее – ООО «ЭСМА») стало членом Ассоциация проектировщиков «СтройОбъединение» в далёком 2011 году. При вступлении в СРО компания перечислила 150.000 рублей в компенсационный фонд Ассоциации.

Согласно статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», саморегулируемые организации, соответствующие требованиям статьи 55.4 ГрК РФ, не позднее 1 июля 2017 года были обязаны сформировать КФ ВВ. В случаях, установленных частями 2 и 4 той же статьи, в указанный срок СРО также были обязаны сформировать КФ ОДО.

В Ассоциации проектировщиков «СтройОбъединение» до 1 июля 2017 года не был сформирован компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, поэтому взнос ООО «ЭСМА» в размере 150.000 рублей был полностью зачислен в КФ ВВ.

Согласно Положению о компенсационном фонде возмещения вреда АС «СтройОбъединение», взнос в КФ ВВ в размере 150.000 рублей соответствует второму уровню ответственности члена СРО с предоставлением ему права выполнять подготовку проектной документации, стоимость которой по одному договору подряда не превышает 50.000.000 рублей.

Однако при вступлении в СРО компании был присвоен лишь первый уровень ответственности, минимальный размер взноса по которому составляет 50.000 рублей, и который предоставляет Обществу право выполнять подготовку проектной документации, стоимость которой по одному договору подряда не превышает 25.000.000 рублей. Поэтому в феврале текущего года ООО «ЭСМА» обратилась в саморегулируемую организацию с просьбой о присвоении ей второго уровня ответственности по КФ ВВ.

Неожиданно компания получила отказ со стороны СРО. Этот отказ АС «СтройОбъединение» мотивировала тем, что заявление об изменении уровня ответственности подано компанией позднее 1 июля 2017 года, а часть взноса в размере 100.000 рублей является нераспределённым остатком от старого фонда, не подлежащим распределению после указанной даты.

Столкнувшись с отказом, ООО «ЭСМА» подала в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области иск к АС «СтройОбъединение» об обязании её увеличить уровень своей ответственности по КФ ВВ. Изучив материалы дела № А56-31019/2023, суд указал, что отказ со стороны СРО неправомерен по следующим причинам:

взнос истца 150.000 рублей в полном размере зачислен в КФ ВВ, и указанный размер взноса соответствует второму уровню ответственности по данному фонду;

ни Градостроительный кодекс РФ, ни Федеральный закон № 191-ФЗ не содержат положений о возможности выделения в составе КФ ВВ так называемых «нераспределённых остатков» и о запрете использования таких денежных средств в соответствии с их целевым назначением;

пункт 10 статьи 55.16 ГрК РФ устанавливает прямую зависимость между размером внесённого взноса и уровнем ответственности члена СРО;

невозможность для члена СРО использовать свой взнос для установления либо повышения уровня ответственности предполагает необоснованное изъятие части средств компенсационного фонда, что также противоречит требованиям статьи 55.16 ГрК РФ.

Ввиду изложенного суд решил, что исковые требования ООО «ЭСМА» законны, обоснованны и подлежат удовлетворению. Решение принято 29 июня, и может быть обжаловано в течение месяца.

# 21.07.23 НОПРИЗ Новости. О проведении публичного обсуждения первых редакций стандартов

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает ознакомиться с первыми редакциями проектов стандартов, которые в настоящее время проходят процедуру публичного обсуждения.

[Ознакомиться с проектами стандартов](https://disk.yandex.ru/d/TvowNvERy_pm3w)

Сбор замечаний и предложений осуществляется непосредственным разработчиками стандарта, сведения о которых приведены перечне разрабатываемых стандартов.

Замечания и предложения к проекту стандарта следует приводить конкретно и обоснованно, при этом рекомендуется приводить предлагаемые редакции отдельных пунктов, подпунктов, абзацев, таблиц, приложений и изображений графического материала, используя приведенную в приложении [форму отзыва](https://nopriz.ru/upload/iblock/f06/8icqo5pr0n50ho3zlk1ardfc3tuojk6o/Forma-otzyva-na-proekt-natsionalnogo-standarta.docx).

Кроме того, с целью осуществления контроля за выполнением процедуры публичного обсуждения разработчиками стандартов рекомендуется дублировать подготовленные отзывы на официальную почту технического комитета [tk465@mail.ru](mailto:tk465@mail.ru) и копией в аппарат НОПРИЗ (указывая тему письма «Публичное обсуждение стандартов»).

Документы (Количество: 1)

# 24.07.23 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ принимает участие в форуме «Развитие малых городов и исторических поселений» во Владивостоке

Продвижение творческого и средового потенциала для роста экономики и населения страны стало ключевой темой Всероссийского форума «Развитие малых городов и исторических поселений», который открылся сегодня, 24 июля в столице Приморского края. Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков принял участие в мероприятиях этого масштабного события.

Открылся форум бизнес-завтраком «Строим будущее: среда-город-страна».

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков вместе с министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Иреком Файзуллиным, министром по развитию Дальнего Востока и Арктики Алексеем Чекунковым, губернатором Приморского края Олегом Кожемяко, представителями Счетной палаты, руководителями регионов и органов местного самоуправления обсудили строительство и обустройство России в будущем с учетом всех новых вызовов и разнообразия пространственных факторов.

На значимости развития в рамках комплексных решений, которые реализуются и синхронизируются в соответствии с государственными программами развития территорий, в том числе Дальнего Востока и Арктики, а также активной позиции граждан и учете их мнений, сделал акцент в своем приветственном слове на торжественном открытии форума глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

«Каждый житель своего города – патриот и, конечно, он хочет, чтобы развитие происходило именно в его дворе и в создании общественных пространств его населенного пункта. Это именно то, что позволяет делать программа по формированию комфортной городской среды, в рамках которой проводится этот форум», – отметил Ирек Файзуллин.

Он поблагодарил Губернатора Приморского края Олега Кожемяко за гостеприимство и организацию мероприятия. Ирек Файзуллин ознакомился с масштабной выставкой, развернутой в рамках форума. Она включает две экспозиционные площадки — в здании и под открытым небом. В основу уличной экспозиции выставки положена идея современного парка в городе. Внутри здания расположены стенды Минстроя России и подведомственных организаций, институтов развития, а также регионов России.

Среди них – стенд НОСТРОЙ, который отражает ключевую информацию о деятельности организации. Антон Глушков подробно рассказал о наиболее перспективных проектах, которыми сегодня занимается Национальное объединение строителей. Также Антон Глушков принял участие во встрече министра с членами детского Общественного совета при Минстрое России.

Ребята рассказали о своих увлечениях, планах на будущее и работе Детского совета, а также о проекте «Я – строитель будущего». В рамках своего участия в форуме президент НОСТРОЙ Антон Глушков встретился с представителями саморегулируемых организаций Приморского края. Речь шла о реализации мероприятий по организации контроля СРО за своими членами – компаниями, осуществляющими работы в рамках программы капремонта школ, а также строительства новых образовательных учреждений.

Напомним, что в минувшую пятницу, 21 июля, глава нацобъединения провел всероссийский селекторный час, на котором были подведены промежуточные итоги работы в этом направлении. Кроме того, президент НОСТРОЙ на встрече с приморскими СРО затронул тему, связанную с применением механизма пересмотра твердой цены контракта из-за резкого повышения стоимости на стройматериалы, а также вопросы, касающиеся общей деятельности СРО и усиления работы с застройщиками.

Главным событием форума стала пленарная сессия, на которой выступил премьер-министр РФ Михаил Мишустин. До этого он посетил выставку форума, ознакомился с проектами благоустройства городской среды.

Темы, посвященные строительству в малых городах, формированию инфраструктуры и созданию комфортной среды для проживания, президент НОСТРОЙ Антон Глушков осветил в ходе интервью, которое он дал полях форума телеканалу «РБК-Приморье».

В завершение форума состоится подведение итогов VIII Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, в том числе и его второго дальневосточного этапа.

# 25.07.23 ЗаНоСтрой. В РСПП обсудили взаимодействие саморегулируемых организаций и государства, предложив возобновить ежегодное проведение Всероссийского форума СРО

В минувшую пятницу, 21 июля в Российском союзе промышленников и предпринимателей состоялась конференция «Взаимодействие саморегулируемых организаций и государства. Взгляд в будущее». Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы РСПП.

В конференции приняли участие статс-секретарь – вице-президент РСПП по правовому регулированию и правоприменению Александр Варварин, заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов, директор департамента государственной политики в сфере лицензирования, контрольно-надзорной деятельности, аккредитации и саморегулирования Минэкономразвития России Александр Вдовин, президент Национального союза профессионалов антикризисного управления Сергей Беляев, представители саморегулируемых организаций и бизнес-сообщества.

Участники дискуссии обсудили 20-летний опыт саморегулирования в России, существующую практику применения и перспективы развития законодательства о саморегулировании.

Как отметил в своём выступлении Александр Варварин, саморегулирование всегда являлось и остаётся наиболее перспективным направлением снижения прямого государственного регулирования и контроля.

В 2016 году Правительство РФ утвердило Концепцию совершенствования механизмов саморегулирования. Распоряжением Кабмина об утверждении Концепции Минэкономразвития России поручено ежегодно, до 14 мая, представлять в Правительство доклад о состоянии развития саморегулирования в России, в том числе о результатах реализации Концепции.

Вместе с тем, развитию саморегулирования уделяется недостаточно внимания. Нет широкого общественного обсуждения проекта доклада, сбора предложений по развитию саморегулирования, поручений Правительства РФ о подготовке проектов нормативных актов или методических документов во исполнение доклада.

В соответствии с утверждённой Концепцией ранее был подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях». Подготовленные изменения в базовый закон носили достаточно комплексный характер. Значительная часть указанных новел сохраняют свою актуальность либо нуждается в дополнительной проработке.

Господин Варварин призвал участников конференции активизировать данную работу, а также предложил возобновить ежегодное проведение Всероссийского форума саморегулируемых организаций. Последний такой форум состоялся в 2016 году. Всего было проведено 6 форумов, в рамках каждого из них проходило, помимо пленарной части, ещё шесть круглых столов по актуальным вопросам саморегулирования. Насыщенная программа форума позволяла обсудить большой спектр предложений для учёта их при подготовке как законодательных инициатив, так и предложений в доклад Минэкономразвития России.

# 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ принял участие в дискуссии по противодействию фальсификата на строительном рынке

Круглый стол с участием ведущих российских строительных компаний, отраслевых объединений строителей и производителей строительных материалов на тему «Фальсификат и контрафакт строительных материалов и изделий: что делать добросовестным строителям?» состоялся 26 июля на площадке Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата» в Санкт-Петербурге.

Участником встречи по видео-конференц-связи стал вице-президент Национального объединения строителей, вице-президент Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты Антон Мороз.

Модераторами выступили вице-президент Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата» Елена Дюкарева и исполнительный директор Ассоциации НОПСМ, член Общественного совета при Росаккредитации Антон Солон. Места в президиуме с ними заняли председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Лазуткин и исполнительный директор Союза «Ленинградская областная торгово-промышленная палата» Игорь Муравьев.

На мероприятии были представлены методики оценки качества продукции, поставляемой на строительные объекты. Виталий Лазуткин рассказал о преимуществах для поставщиков, подающих сведения о стоимости стройматериалов во ФГИС ЦС.

Антон Мороз сообщил, что объем фальсифицированной строительной продукции сегодня на рынке, по оценкам экспертов, составляет от 25% до 60%, а ущерб от ее применения оценивается в 2 трлн рублей в год. Он уточнил, что исходя из практических расчетов при возведении объекта до 80% строительно-монтажных работ осуществляется с применением строительных ресурсов, что дает основание оценивать зависимость безопасности сооружения от качественных строительных ресурсов до 60%.

Поскольку по указанию Президента России Владимира Путина сейчас проводится масштабная работа по обеспечению повышения качества строительных материалов с созданием системы уникальной цифровой маркировки строительных материалов и изделий, НОСТРОЙ в развитие Каталога импортозамещения с 2022 года работает над организацией системы контроля качества строительных материалов и оборудования, которая предполагает подтверждение качества строительной продукции при помощи методов лабораторного контроля.

Как рассказал Антон Мороз, в конце апреля Межведомственная рабочая группа по управлению Каталогом утвердила порядок маркировки строительных ресурсов Знаком качества НОСТРОЙ. «По сути, реализация данного порядка позволит запустить добровольную систему маркировки строительных материалов с помощью QR-кода, который позволит любому потребителю или контролеру перейти в наш Каталог и получить исчерпывающую информацию о продукции, лабораторных испытаниях и так далее.

Проводить лабораторные испытания будут только компетентные лаборатории, соответствующие критериям, которые сформированы НОСТРОЙ с помощью созданной по решению президента НОСТРОЙ Антона Николаевича Глушкова рабочей группы», — пояснил Антон Мороз. Он добавил, что НОСТРОЙ совместно с Минстроем России и Минпромторгом России формирует Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции в виде геопространственного сервиса промышленности строительных материалов на территории России. (Напомним, что с предложением о трансформации Каталога импортозамещения строительных ресурсов в Реестр выступил заместитель начальника Контрольного управления Администрации Президента России Валентин Летуновский).

«С помощью Реестра конечный потребитель будет обеспечен актуальной и достоверной информацией о состоянии промышленности строительных материалов в регионах нашей страны, включая производственные мощности и перспективы развития. На интерактивную карту будут нанесены точки расположения строительных производств для выработки оптимальных логистических решений при отборе производителей и поставщиков. Сейчас мы работаем над критериями добросовестности, по которым будет осуществляться отбор производителей для включения в реестр», — объяснил Антон Мороз, добавив, что конечная цель реестра — это развитие системы планирования и прогнозирования в строительной отрасли на основе аналитических данных и повышение уровня информативности о ресурсах, затрачиваемых на возведение объектов капитального строительства.

В завершение своего выступления Антон Мороз выразил уверенность в том, что проводимая НОСТРОЙ работа поможет существенно снизить долю фальсифицированной и контрафактной продукции и очистит рынок от недобросовестных участников отрасли промышленности строительных материалов. Он пожелал участникам круглого стола успешной и конструктивной работы и пригласил заинтересованных производителей подавать заявки на включение в Реестр добросовестных — сделать это можно очень просто, заполнив форму на электронной платформе Каталога импортозамещения на официальном сайте НОСТРОЙ.

Антон Солон в своем выступлении остановился на проблематике, связанной с распространением фальсификата строительных материалов и изделий, дав оценку ситуации по основным номенклатурным группам. Также в дискуссии приняли участие производители строительных материалов. Отметим, что мероприятие организовано Ассоциацией «Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии» (НОПСМ) совместно с НОСТРОЙ, Торгово-промышленной палатой Ленинградской области и Ассоциацией СРО «Строители Ленинградской области».

# 25.07.23 НОСТРОЙ Новости. Исторические объекты, включенные в КРТ, необходимо приспособить к современному и эффективному бизнесу

Так считает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Он поделился этим мнением с радио «Бизнес ФМ» по итогам дискуссии, посвященной вопросам комплексного развития территорий (КРТ), на прошедшем в Казани форуме «РЕБУС.

Экономика строительства в историческом центре». Глава нацобъединения отметил, что пока не будет пересмотрена процедура приспособления объектов культурного наследия, привлечь инвестиции будет сложно. Вопрос охраны культурного наследия и развития исторически значимых территорий, напомнил Антон Глушков, пока так и не решен на системном уровне. Несмотря на рост земельных участков, вовлекаемых в оборот через механизм КРТ (их численность составляет 903), инвесторы не спешат браться за территории, которые находятся в историческом центре города.

Добавим, что в сфере КРТ существует ряд проблем, среди которых наиболее значимой выделяют эксперты определение границ исторических поселений. Многие объекты, которые обладают высоким потенциалом и, по идее, должны привлекать туристов и удерживать население, напротив, стимулируют деградацию городской среды, и возможности их вовлечения в коммерческий оборот практически не существует.

Антон Глушков акцентировал внимание на том, что у большей части субъектов Российской Федерации средств и времени на вовлечение этой среды в нормальный оборот нет. «Когда мы слушаем задорные речи моих коллег-чиновников о том, как здорово им это удается, я думаю, что секрет их успеха в том, что стройка сильно зависит от административных процедур. И бизнес вынужден идти навстречу – ключевое слово «вынужден» – органам исполнительной власти, понимая, что ему в субъекте работать долго, счастливо, и ему точно не нужно портить отношения», – поделился мнением президент НОСТРОЙ

По его определению, сейчас проекты реновации или КРТ – это для бизнеса альтернатива земельной ренте: «Вот у тебя есть чистый земельный участок с посчитанными затратами, и вот есть альтернатива – ты платишь за восстановление объектов недвижимости, взамен получаешь земельный участок с инженерной подготовкой (пусть не всегда достаточной) и понятной, высокой капитализацией, потому что это центральная часть города». Но в большинстве случаев такой подход не срабатывает. «Затраты, которые таким альтернативным образом рассматривает девелопер, не укладываются ни в одну финмодель по одной простой причине. Приспособление реновируемых объектов под жилье минимально, и, наверное, небольшой объем – ретейл и гостиничный бизнес, которые со скрипом (и порой с заметными нарушениями) в эти здания встраиваются.

Все остальное в рамках нашего твердого законодательства бизнесу неинтересно – ни девелоперскому, ни бизнесу вообще: охранное законодательство требует соблюдения такого количества правил, что приспособить объект к современному и эффективному бизнесу просто невозможно.

До тех пор, пока мы не пересмотрим эту процедуру приспособления, ничего не будет. С одной стороны, мы ревностно относимся к охране ОКН, но, с другой стороны, забываем… Проще объяснить на конкретном примере. Берем Санкт-Петербург: два года назад предметов охраны там насчитывалось 7 тысяч, сейчас 9 тысяч, а всего два года прошло! Объекты, которые требуют реконструкции и реставрации, прирастают гораздо большими темпами, чем те, что вовлекаются в оборот. Власть даже таких обеспеченных субъектов, как Татарстан или Москва, точно не справится, не изменив этот подход. Надеяться на налоговые преференции или расширение федеральных программ, наверное, можно, но маловероятно. Мы же все знаем мировой опыт: есть предмет охраны, а все остальное давайте приспосабливать к текущему бизнесу», – пояснил Антон Глушков

Замглавы Минстроя России Сергей Музыченко признал, что «на сегодняшний день в части исторических поселений и объектов культурного наследия много вопросов. Необходимы правила, единые для всех, потому что первое и самое главное в инвестиционно-строительном цикле – сделать систему понятной для инвестора. Однако есть такое понятие в медицине: залечить до смерти. Поэтому самое главное сейчас – не наделать правил, в рамках которых сохранение исторических центров городов и объектов культурного наследия будет приводить к их утрате».

На сегодняшний день объединены экспертиза проектной документации с экологической экспертизой. В части культурной экспертизы такая работа ведется вместе с Минкультом России. В центре особого внимания – вопросы, связанные с проведением работ по археологии, и первоочередная задача здесь – не допустить, чтобы в ходе строительства археологические объекты были повреждены или утрачены. Поэтому важно принять четкие, понятные правила игры и, главное, четкие сроки. «Нужно найти устраивающий всех вариант, чтобы объекты капстроительства не останавливались на долгое время. Еще старый добрый вопрос с архитектурным обликом объектов.

Месяц назад приняли постановление № 857 о требованиях к архитектурно-градостроительному облику. С 1 сентября 2023 года оно вступает в силу, мы поймем, есть ли в нем ошибки, в чем и как его надо дорабатывать. Но, по сути, этот документ говорит о балансе между сохранением городской среды и строительной деятельностью по ее развитию», – сказал Сергей Музыченко

Любое городское преобразование, и практика многократно это доказала, целесообразно и перспективно только при соединении в плюс-минус одной точке интересов и устремлений трех ключевых движущих сил: власти, общества и бизнеса, в первую очередь инвестиционного.

Это триединство глава Республики Татарстан Рустам Минниханов в своем выступлении на форуме описал так: «Исторический центр всегда очень привлекателен, и тот, кто в него инвестирует, хочет сразу получить хорошую маржу. Но здесь необходимо создать механизм государственно-частного партнерства, баланс, чтобы и инвестор был заинтересован, и историческая ткань сохранена, и мы, соблюдая все установленные нормы и правила, создали среду, комфортную для самих жителей города.

Эта работа нам самим нравится! Мы видим те ошибки, которые произошли, в том числе и с нашим участием, – это тоже надо признать. Но, опираясь на инициативных людей, привлекая опытных профессионалов, мы сумели создать платформу, которая позволяет нам с полным понимаем двигаться дальше», – подчеркнул Рустам Миниханов. Он четко сформулировал один из ключевых принципов сохранения исторического наследия: на это нужны средства, и немалые, и без частных инвестиций тут не обойтись даже регионам-богатеям вроде Татарстана или Москвы.

# 28.07.23 За-Строй. Без права на третью ошибку…

Как СРО «Строители Белгородской области» наступила на грабли и в очередной раз лишилась ощутимого куска компфонда обеспечения договорных обязательств

В отличии от строителей, которые зарабатывают на госзаказах, руководители саморегулируемой организации «Строители Белгородской области» (СРО «СБО») вынуждены жить на членские взносы. Но иногда, кроме взносов, открывается «окно возможности», и можно «куснуть» больше, чем полагается, нежели действуя в традиционных рамках требований Градостроительного кодекса РФ. По крайней мере, именно так, со стороны, видится ситуация с невозвратным займом в размере 51,5 миллиона рублей, выданным некоему ООО «ТИСАЙД», являющемуся членом СРО «СБО».

Едва только открылась возможность выдавать займы, белгородские саморегуляторы в июле 2020 года сразу же подсуетились и одними из первых в стране выдали директору ООО «ТИСАЙД» под его личное поручительство максимально возможную (исходя из размера компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств) сумму – 51.500.000 рублей сроком на один год из средств этого самого КФ ОДО.

Надо ли говорить, что через год заёмщик денежки не вернул, и в ноябре 2021-го СРО просудила долг. Потом дождалась банкротного производства и встала в реестр требований. И только после этого, спустя два года, в мае 2023-го возбудила исполнительное производство…

Видимо, все эти два года руководители СРО «СБО» дожидались, чтобы уже со 100-процентоной гарантией на специальный счёт КФ ОДО ни копейки из заёмных денег не вернулось?!

Ощущение, что бездарная потеря более 50-ти миллионов рублей средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств не простое совпадение, усиливается ещё и имеющимся у саморегулируемой организации бэкграундом. Ведь именно эта СРО самой первой в стране «разгрузила» свой спецсчёт КФ ОДО, причём на довольно-таки приличную сумму – 60.450.000 рублей. Как известно, в 2019 году СРО перечислила по решению суда Акционерному обществу «Дирекция Юго-Западного района» за своего члена – ООО «Субподрядчик».

История эта была предельно мутная. И сумма выплаты изначально могла бы быть в разы больше, если бы тогда не вмешались юристы Национального объединения строителей.

В общем, в соответствии с поговоркой, что «один раз – это случайность, второй – подозрительное совпадение, а третий – доказанная закономерность», у руководства белгородской СРО «СБО» не осталось права на ошибку. И мало того, необходимо полюбовно решать вопрос с возвратом в компфонд обеспечения договорных обязательств недостающей суммы в размере 51,5 миллиона рубликов.

# 27.07.23 НОСТРОЙ Новости. Исторические объекты, включенные в КРТ, необходимо приспособить к современному и эффективному бизнесу

Так считает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Он поделился этим мнением с радио «Бизнес ФМ» по итогам дискуссии, посвященной вопросам комплексного развития территорий (КРТ), на прошедшем в Казани форуме «РЕБУС. Экономика строительства в историческом центре». Глава нацобъединения отметил, что пока не будет пересмотрена процедура приспособления объектов культурного наследия, привлечь инвестиции будет сложно. Вопрос охраны культурного наследия и развития исторически значимых территорий, напомнил Антон Глушков, пока так и не решен на системном уровне. Несмотря на рост земельных участков, вовлекаемых в оборот через механизм КРТ (их численность составляет 903), инвесторы не спешат браться за территории, которые находятся в историческом центре города. Добавим, что в сфере КРТ существует ряд проблем, среди которых наиболее значимой выделяют эксперты определение границ исторических поселений. Многие объекты, которые обладают высоким потенциалом и, по идее, должны привлекать туристов и удерживать население, напротив, стимулируют деградацию городской среды, и возможности их вовлечения в коммерческий оборот практически не существует. Антон Глушков акцентировал внимание на том, что у большей части субъектов Российской Федерации средств и времени на вовлечение этой среды в нормальный оборот нет. «Когда мы слушаем задорные речи моих коллег-чиновников о том, как здорово им это удается, я думаю, что секрет их успеха в том, что стройка сильно зависит от административных процедур. И бизнес вынужден идти навстречу – ключевое слово «вынужден» – органам исполнительной власти, понимая, что ему в субъекте работать долго, счастливо, и ему точно не нужно портить отношения», – поделился мнением президент НОСТРОЙ По его определению, сейчас проекты реновации или КРТ – это для бизнеса альтернатива земельной ренте: «Вот у тебя есть чистый земельный участок с посчитанными затратами, и вот есть альтернатива – ты платишь за восстановление объектов недвижимости, взамен получаешь земельный участок с инженерной подготовкой (пусть не всегда достаточной) и понятной, высокой капитализацией, потому что это центральная часть города». Но в большинстве случаев такой подход не срабатывает. «Затраты, которые таким альтернативным образом рассматривает девелопер, не укладываются ни в одну финмодель по одной простой причине. Приспособление реновируемых объектов под жилье минимально, и, наверное, небольшой объем – ретейл и гостиничный бизнес, которые со скрипом (и порой с заметными нарушениями) в эти здания встраиваются. Все остальное в рамках нашего твердого законодательства бизнесу неинтересно – ни девелоперскому, ни бизнесу вообще: охранное законодательство требует соблюдения такого количества правил, что приспособить объект к современному и эффективному бизнесу просто невозможно. До тех пор, пока мы не пересмотрим эту процедуру приспособления, ничего не будет. С одной стороны, мы ревностно относимся к охране ОКН, но, с другой стороны, забываем… Проще объяснить на конкретном примере. Берем Санкт-Петербург: два года назад предметов охраны там насчитывалось 7 тысяч, сейчас 9 тысяч, а всего два года прошло! Объекты, которые требуют реконструкции и реставрации, прирастают гораздо большими темпами, чем те, что вовлекаются в оборот. Власть даже таких обеспеченных субъектов, как Татарстан или Москва, точно не справится, не изменив этот подход. Надеяться на налоговые преференции или расширение федеральных программ, наверное, можно, но маловероятно. Мы же все знаем мировой опыт: есть предмет охраны, а все остальное давайте приспосабливать к текущему бизнесу», – пояснил Антон Глушков Замглавы Минстроя России Сергей Музыченко признал, что «на сегодняшний день в части исторических поселений и объектов культурного наследия много вопросов. Необходимы правила, единые для всех, потому что первое и самое главное в инвестиционно-строительном цикле – сделать систему понятной для инвестора. Однако есть такое понятие в медицине: залечить до смерти. Поэтому самое главное сейчас – не наделать правил, в рамках которых сохранение исторических центров городов и объектов культурного наследия будет приводить к их утрате». На сегодняшний день объединены экспертиза проектной документации с экологической экспертизой. В части культурной экспертизы такая работа ведется вместе с Минкультом России. В центре особого внимания – вопросы, связанные с проведением работ по археологии, и первоочередная задача здесь – не допустить, чтобы в ходе строительства археологические объекты были повреждены или утрачены. Поэтому важно принять четкие, понятные правила игры и, главное, четкие сроки. «Нужно найти устраивающий всех вариант, чтобы объекты капстроительства не останавливались на долгое время. Еще старый добрый вопрос с архитектурным обликом объектов. Месяц назад приняли постановление № 857 о требованиях к архитектурно-градостроительному облику. С 1 сентября 2023 года оно вступает в силу, мы поймем, есть ли в нем ошибки, в чем и как его надо дорабатывать. Но, по сути, этот документ говорит о балансе между сохранением городской среды и строительной деятельностью по ее развитию», – сказал Сергей Музыченко Любое городское преобразование, и практика многократно это доказала, целесообразно и перспективно только при соединении в плюс-минус одной точке интересов и устремлений трех ключевых движущих сил: власти, общества и бизнеса, в первую очередь инвестиционного. Это триединство глава Республики Татарстан Рустам Минниханов в своем выступлении на форуме описал так: «Исторический центр всегда очень привлекателен, и тот, кто в него инвестирует, хочет сразу получить хорошую маржу. Но здесь необходимо создать механизм государственно-частного партнерства, баланс, чтобы и инвестор был заинтересован, и историческая ткань сохранена, и мы, соблюдая все установленные нормы и правила, создали среду, комфортную для самих жителей города. Эта работа нам самим нравится! Мы видим те ошибки, которые произошли, в том числе и с нашим участием, – это тоже надо признать. Но, опираясь на инициативных людей, привлекая опытных профессионалов, мы сумели создать платформу, которая позволяет нам с полным понимаем двигаться дальше», – подчеркнул Рустам Миниханов Он четко сформулировал один из ключевых принципов сохранения исторического наследия: на это нужны средства, и немалые, и без частных инвестиций тут не обойтись даже регионам-богатеям вроде Татарстана или Москвы.

# РАЗНОЕ

# 24.07.23 За-Строй. Какое вам доброе дело сделать?

То, что показал опрос по ситуации с попытками властей отрегулировать работу российского стройкомплекса.

«Правительство похоже на мальчишку,

который стоит над муравейником с палкой-ковырялкой

и думает, как бы улучшить жизнь муравьёв.

Оппозиция – примерно такой же мальчишка,

только с канистрой бензина».

Юмор с просторов рунета

 Аудитория агентства новостей «Строительный бизнес» высказалась на тему того, как власть могла бы улучшить жизнь строительного комплекса. Безусловным лидером с колоссальным отрывом от всех остальных стал ответ: «Да отстаньте вы от нас, дайте поработать спокойно!» – он набрал 43%.

Агентство пыталось выяснить, какие из многочисленных документов и инициатив, принимаемых региональными и федеральным властями с целью отрегулировать работу строительного комплекса, реально изменили деловую среду в строительстве к лучшему. В опросе приняли участие почти 400 читателей телеграм-канала АНСБ.

Самый популярный ответ, по мнению этого информационного ресурса, говорит только об одном: необходим реальный мораторий на изменение нормативной базы строительной отрасли, о чём последние 10 лет постоянно говорят все – застройщики, проектировщики, строители, айтишники и так далее. Ни один объект в России не строится в рамках одного и того же законодательства – за два-три года законы и нормативы меняются до неузнаваемости. В общем, хорошо бы, чтобы рать чиновников, депутатов и общественных деятелей с их законотворческим зудом, наконец-то, оставили в поколе несчастный Градостроительный и Жилищный кодексы РФ со всеми подзаконными актами. А то скоро на стройке юристов станет больше, чем строителей.

Как тут не вспомнить про обещания, которые давал ещё экс-глава Минстроя России Михаил Мень о том, что ведомство планирует установить мораторий на бесконечное переписывание Градкодекса. С тех пор уже и Михаил Александрович покинул ставшую негостеприимной Родину, уехав на Землю Обетованную, а в строительном законотворчестве так ничего и не поменялось. Базовые отраслевые документы кромсают и переделывают 24 часа в сутки 7 дней в неделю, превращая их в лоскутное одеяло, а реформу громоздят на реформу.

Тем не менее, некоторые участники опроса увидели и позитивные моменты в административной деятельности любимого начальства. Так, второе место с 17% голосов набрал ответ: «Сокращение количества согласующих документов и снятие административных барьеров». Ликвидация почти 9.000 различных согласующих документов и нормативов не прошла бесследно для отрасли.

Третье место и 11% на занял ответ: «Переход на исполнительную документацию в электронном виде». Довольно спорная оценка, с учётом того, какую головную боль российским строителям приносит насаждаемая свыше цифровизация. Впрочем, возможно, отделы ПТО в строительных холдингах и впрямь вздохнули с облегчением, радуясь, что документацию теперь можно просто скинуть по электронке вместо того, чтобы распечатывать тома в нескольких экземплярах, а потом везти в надзорные органы и бегать по кабинетам, собирая печати с подписями?

Остальные ответы распределились следующим образом.

Всего 9% набрал ответ: «Продление сроков моратория на проверки». Что довольно логично, поскольку проходить проверки никто не любит.

Ещё меньше – 7% у ответа: «Все меры сразу или несколько из вышеуказанных» – видимо, это реакция на тот факт, что выбрать можно было только один ответ, а кому-то полегчало намного и сразу от всего.

Лишь по 4% набрали ответы: «Перевод всех требований СП и ГОСТов из обязательных в добровольные» и «Облегчение процедур госзакупок в области строительства» – похоже, строители ещё не ощутили на себе ни прелести параметрического метода нормирования, ни сокращения требований к господрядчику.

«Доступ к субсидиям, льготным кредитам, грантам и прочему» оценили только 3% опрошенных. Что тоже понятно, поскольку пул получателей различных госпоблажек традиционно крайне невелик.

Наконец, 2% и последнее место занял ответ: «Переход на отечественное программное обеспечение как более актуальное для пользователей». И это тоже красноречивый показатель – невзирая на золотой дождь из госдотаций и выкручивание рук инженерному сообществу, российские софтоделы так и не удосужились создать более-менее приемлемый по качеству и цене продукт. А в последние полтора года, обрадовавшись добровольному уходу западных конкурентов, и вовсе перешли к откровенному потрошению карманов строителей.

# 25.07.23 АНСБ. Строящийся на Байкале деревянный многоэтажный дом пройдет сейсмоиспытания в 2023 году

Первый в России строящийся в сейсмозоне многоквартирный деревянный дом пройдет испытания на прочность в 2023 году, в 2024 году он будет введен в эксплуатацию. Об этом во вторник сообщил ТАСС генеральный директор компании "Байкал.Центр" (дочерняя структура ВЭБ.РФ) Антон Григоров.

"Испытания мы планируем пройти в этом году, потом будет финальная доделка дома. Ввести его в эксплуатацию мы не сможем раньше благоустройства, а благоустройство в этом году уже не успеем. Соответственно, благоустройство будет выполнено весной [2024 года] и тогда же введем дом в эксплуатацию", - сказал собеседник агентства.

Дом из CLT-панелей строится в моногороде Байкальске Иркутской области вблизи озера Байкал силами ВЭБ.РФ в лице Байкал.Центр. Работы начались весной 2023 года. Проводить испытания дома на сейсмоустойчивость будут специалисты Центрального научно-исследовательского института строительных конструкций.

В настоящее время в стране есть два таких дома, они находятся в городе Сокол, где расположено производство CLT-панелей. Но дом в Байкальске получит статус экспериментального, поскольку это первый в России дом из CLT-панелей, строящийся в сейсмозоне, к которой относится озеро Байкал. "На этом опыте будет скорректирована федеральная нормативная база, которая позволит строить дома в сейсмической зоне и вообще в принципе строить многоквартирные, многоэтажные дома из CLT-панелей. Во всем мире эти дома уже больше 30 лет строятся высотой в 8-9 этажей, включая сейсмозоны", - отметил Григоров.

Дом в Байкальске будет четырехэтажным, одноподъездным на 28 квартир. Часть квартир в нем выставят на продажу, часть планируется сдавать в аренду. "На данный момент мы завершили полностью нулевой цикл. На площадке каждый день идут работы. Сформирована сеть сейсмоопор, которые мы впервые применяем в стране. И на этих сейсмоопорах делается опалубка для заливки пола первого этажа", - добавил Григоров.

# 25.07.23 АНСБ. Россия ввела заградительную пошлину на импорт фанеры из недружественных стран

Россия ввела заградительную пошлину в 50% на импорт фанеры из недружественных стран, для строительных деталей из полиуретана - в размере 35%, сообщила во вторник пресс-служба Минэкономразвития России.

Как указывается в сообщении, кабмин РФ продолжает реализацию комплекса ответных мер на действия в отношении России со стороны недружественных стран и вводит специальные экономические меры в отношении ряда товаров. Исходя из сообщения министерства, поправки в соответствующий проект постановления подписаны премьер-министром РФ Михаилом Мишустиным и будут действовать до конца 2023 года.

"Устанавливается ставка ввозной пошлины на фанеру в размере 50%, а ставка в размере 35% - на детали строительные из полиуретана, происходящие из недружественных стран", - говорится в релизе.

В министерстве уточнили, что в настоящее время на фанеру применяется тариф в размере 9-12%.

В сообщении указывается со ссылкой на Минпромторг РФ, что реализация данной меры позволит увеличить использование отечественной древесины в производстве фанеры и будет способствовать увеличению глубокой переработки древесины.

"Прогнозируется увеличение загрузки отечественных фанерных производств. Данное обстоятельство в текущих условиях позволит сохранить отраслевые кадры, защитить капиталовложения и продолжить дальнейшую работу по развитию отрасли", - добавили в министерстве.

Также увеличивается ставка ввозной пошлины с 5% до 35% в отношении очищенного глицерина. "По информации Минпромторга России, на рынок начали поставлять очищенный глицерин по заниженной стоимости, что вызвало сложности для продажи отечественной продукции. Введение данной меры позволит предприятиям составить здоровую ценовую конкуренцию на рынке, обеспечить потребителей качественным товаром, а также продолжить вкладывать средства в дальнейшее технологическое развитие", - указали в министерстве.

# 26.07.23 АНСБ. Выпуск домокомплектов может вырасти в России в 1,5 раза к концу года

Выпуск готовых домокомплектов в России может вырасти в 1,5 раза по итогам 2023 года, заявил в среду заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс.

"Домокомплекты в России становятся все более популярными, их производство набирает обороты. В прошлом году опрошенные компании выпустили более 5 тыс. таких быстровозводимых домов площадью 600 тыс. кв. м. Ожидаем, что до конца года выпуск вырастет еще в 1,5 раза, до 7,7 тыс. домокомплектов", — сказал Ниденс на пресс-конференции, посвященной перспективам развития рынка ИЖС.

Он отметил, что тем не менее производственные мощности компаний остаются недозагруженными, используются лишь на 33%. При этом 56% компаний используют мощности только наполовину. Изменить ситуацию смогут меры, направленные на стимулирование платежеспособного спроса.

"Минстрой России и ДОМ.РФ уже работают над переводом сегмента ИЖС с использованием домокомплектов на проектное финансирование. Речь идет о строительстве частного дома по договору подряда и счетом эскроу. Пока готовится соответствующая законодательная база, в пилотном режиме такой кредитный продукт для подрядчиков уже запущен Банком ДОМ.РФ. Рассчитываем, что в ближайшее время аналогичные предложения появятся и у других банков. В целом, за счет этих шагов потенциал рынка будет постепенно раскрываться", — подчеркнул Ниденс.

По словам эксперта, отечественный рынок домокомплектов уже достаточно зрелый и конкурентный. Сегодня наибольшей популярностью пользуются одноэтажные дома с мансардой без чистовой отделки, изготовленные по индивидуальному проекту. Средняя стоимость таких домов площадью более 100 кв. м составляет 3,2 млн рублей. Большинство производителей оказывают услуги по установке домокомплектов или имеют аккредитованных подрядчиков.

# 27.07.23 За-Строй. Реакция на неопределённость

Жильё на российском вторичном рынке России продолжает дорожать, рост в июне составил в среднем на 2,4 процента

Исполняющий обязанности директора дивизиона «ДомКлик» Сбербанка Алексей Лейпи привёл такие данные:

В июне отмечается повышение стоимости вторичного жилья практически во всех регионах России. В среднем стоимость по стране увеличилась более, чем на 2 процента – наибольший прирост с сентября 2022 года. Исключение составил лишь Санкт-Петербург, где фиксируется несущественное снижение на 1 процент.

Медианная стоимость вторичного жилья в России увеличилась на 2,4%, уточняют специалисты аналитической платформы Сбербанка.

За полугодовой период – с января 2023-го по июнь включительно – стоимость квадратного метра в большинстве регионов нашей страны выросла. Наибольшее увеличение «ДомКлик» зафиксировал в Омской (+11%), Волгоградской (+10%) и Челябинской областях (+9%), анализируя данные ипотечных сделок Сбербанка.

Аналитики «ДомКлика» связывают рост цен на вторичное жильё с ожиданием повышения ключевой ставки ЦБ (которое произошло 21 июля) и переориентацией спроса заёмщиков на вторичный рынок из-за ограничения программ «околонулевой ипотеки» весной 2023 года.

На фоне роста спроса на вторичное жилье в июне 2023 года увеличилась и медианная цена квадратного метра первичного жилья, подсчитали аналитики. Так, в Московской области, Москве, Краснодарском крае, Санкт-Петербурге и Челябинской области месячное изменение составило 1-2%. Наибольший рост зафиксировали в Республике Татарстан – 9% относительно уровня мая 2023 года.

В «ДомКлике» объяснили рост цен на жильё в новостройках удорожанием строительства, в том числе из-за ослабления курса национальной валюты. Также на конъюнктуре отразились сообщения в СМИ о возможном исчерпании лимитов по льготной ипотеке и её завершении этой осенью.

Июньский рост цен на новостройки – реакция рынка на неопределённость, в том числе по поводу прекращения действия льготных программ. Скорее всего, в ближайшее время лимиты по программе «Господдержка» будут увеличены, и степень неопределённости существенно снизится, считают эксперты.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 24.07.23 ИА Строительство. Рынок недвижимости ждет «Черная пятница»

Прогнозы о том, что рынок недвижимости может ожидать крах, оказались не состоятельны. По крайней мере, пока ничего не указывает на такой результат.

Началось второе полугодие 2023 года, очень непростого, в каком-то смысле даже уникального. А как складывалась ситуация в первые шесть месяцев на рынке строительства жилой недвижимости? Этот вопрос важен не только как ответ на вопрос о том, что происходит в этом секторе, но, учитывая его значение для всей экономики, он дает представление о динамике происходящего во всем народном хозяйстве процессов.

Разнонаправленное движение

Для рынка недвижимости каждый год весьма специфический и в каком-то смысле даже неповторимый, а потому любые сравнения достаточно условны. Но и без них невозможно понимание происходящих процессов.

По словам Сергея Лобжанидзе, директора bnMAP.pro, 2022 год был очень волатилен, рынок недвижимости, словно качели — то взлетал, то падал. Текущий год чем-то похож на него, в частности, это касается разнонаправленного движения цен. Так в Старой Москве они преимущественно растут, а в Новой Москве и Подмосковье падают. То же самое относится и к поглощению — в Старой Москве оно увеличивается, в Новой Москве и Подмосковье тенденция на сокращение. Также на этих территориях снижается и площадь одной сделки.

Цены в первом полугодии росли в Старой Москве, в первую очередь за счет большого разнообразия предложений на рынке, а вот в Новой Москве и Подмосковье стоимость квадратного метра падала. Сегодня в Старой Москве она колеблется в пределах 315–360 тысяч рублей (здесь цена сильно зависит от класса жилья,) за кв. м, в Новой Москве — 210–215 тысяч рублей за кв. м, и в Подмосковье средняя цена 160 тысяч рублей за кв. м.

Высокая цена за квадратный метр в Старой Москве определяет и высокую среднюю стоимость лота — 15–20 млн рублей, при этом есть сделки свыше 50 млн рублей. В то же время самые популярные покупки недвижимости происходят здесь по цене 8–10 млн рублей, в Новой Москве — 8–9 млн рублей, в Московской области — 6–7 млн рублей.

Как отмечает эксперт, растет доля квартир от 30 до 40 квадратов. Это плохая тенденция, особенно учитывая тот факт, что в 2022 году средняя площадь продаваемого жилья сократилась на 8 кв. м. Сегодня квартиры в 20-30 и 30-40 кв. м. самые популярные на рынке. Иными словами, все больше превалирует малая нарезка.

Так как выбор с одной стороны большой, с другой — достаточно однотипный, покупатели мигрируют между различными локациями. При этом заметна сильная монополизация рынка. В Старой Москве его большую часть захватили пять строительных компаний. В Новой Москве 91% рынка жилья приходится также на 5 игроков, в области три четверти рынка поделены также между 5 девелоперами. Такое ощущение, что число 5 становится в некотором смысле сакральным на этом рынке.

Все хорошо, но может стать хуже

Если же говорить о ситуации в целом по стране, то, согласно проведенному анализу компании «Кортрос», в первом полугодии выросло как количество выданных разрешений на строительство, так и число вновь начатых строек. Восстанавливается и спрос на жилье, в том числе за счет отложенных покупок. В частности, этот тезис подтверждается данными по Москве и области. Так, в июне 2023 года количество сделок с квартирами и апартаментами в Московском регионе составило 10417 штук. Это на 15% больше, чем годом ранее, и на 5,1% больше, чем удалось заключить в мае 2023 года.

Но возникают и дополнительные риски, подчеркивает коммерческий директор группы компаний «Кортрос» Дмитрий Железнов. Объемы строительства растут быстрее, чем объемы поглощения. Это может привести к затовариванию рынка.

Еще один риск связан с размерами господдержки отрасли. Она быстро выбирает утвержденные правительством лимиты, 90% льгот могут закончиться значительно раньше срока. Поэтому целесообразно уже сейчас задуматься, как выходить из этой ситуации. Что следует делать, в целом известно, ничего нового тут не придумаешь. Вопрос в другом — сработают ли опробованные ранее методы?

Чтобы мы делали без ипотеки

Ипотека остается основным драйвером развития рынка несмотря на то, что в 2023 году отмечается снижение ее доступности по ряду причин. Увеличился процент по кредиту, возросла сумма первоначального взноса, банки ужесточают требования к заемщикам. Но несмотря на это, доля сделок с участием ипотечных займов очень большая. Сергей Лобжанидзе приводит следующие данные. По сравнению с 2022 годом количество таких сделок в Старой Москве упало с 80% до 70–72%, в Новой Москве эта цифра пока остановилась на уровне 83%, в Подмосковье — 72%.

Важная тенденция последнего времени — увеличение сроков залога, они все ближе к 30 годам. Это предельный период — на более длительный банки кредитов просто не дают. Чем выше залог, тем ниже ежемесячный платеж, но зато больше общая сумма переплаты в течение всего срока обслуживания кредита.

На рынке ярко выраженная «великолепная» пятерка банков лидеров. На первом месте Сбербанк, далее идут ВТБ, ДОМ РФ, Альфа-банк, Россельхозбанк.

В России ипотечный рынок один из самых молодых в мире — ему всего двадцать лет, а активная его фаза длится приблизительно 8–9 лет. При этом в некоторых проектах доля сделок с участием ипотеки достигает 99%. На самом деле это свидетельствует о перегреве рынка.

По словам коммерческого директора группы компаний «МИЦ» Павла Лепиша, оптимальный вариант — доля сделок с ипотекой не должна превышать 60% от общего количества договоров ДДУ. Не надо забывать, что ипотека — это кол, на который садится на многие годы заемщик. Максимально нужно брать кредит на 20 лет, а сегодня нередко, когда этот срок достигает 26 лет.

К тому же чрезмерная зависимость застройщиков от ипотеки чревата дополнительными рисками; если этот рынок сильно изменится в худшую сторону, то многие из них попадут в сложную финансовую ситуацию.

Главная сделка жизни

Улучшить ситуацию с реализацией жилья планируется с помощью уже ставшего традиционным мероприятия. В Москве стартует 9-я ежегодная онлайн-распродажа «Черная пятница рынка недвижимости». Она пройдет с 21 по 23 июля. Юлия Солодовникова, руководитель Ассоциации профессионалов рынка недвижимости, организатор «Черной пятницы», уверяет, что скидки на некоторые лоты достигнут 45%. Впрочем, если такое и случится, то это будут единичные акции. Большинство компаний планируют предоставлять куда меньшие по размерам скидки.

Всего будет выставлено на продажу свыше 30 объектов. В столичном регионе по количеству предложений лидирует жилье бизнес-класса — 76% лотов, на долю комфорт-класса приходится 14% лотов, на премиум — 10%. 67% приходится на квартиры, 22% — на апартаменты, 22% — на коммерческие площади и 9% — это машиноместа и кладовые.

«Черные пятницы» уже стали традиционными. За предыдущие годы было распродано недвижимости на сумму в 44 млрд рублей, в этом году, согласно прогнозу, еще на 10 млрд рублей.

По мнению Сергея Лобжанидзе, рынок жилья в Московском регионе продолжает расти, и в текущих условиях объективных причин для снижения стоимости квадратного метра в краткосрочной перспективе не наблюдается. Поэтому возможность купить квартиру дешевле объявленной застройщиком номинальной стоимости можно рассматривать как выгодное предложение.

Для многих покупка в рамках «Черной пятницы» может стать главной сделкой жизни. По словам одного из девелоперов, в немалой степени смысл этого мероприятия — побудить тех нерешительных покупателей, которые хотят, но откладывают покупку недвижимости, совершить ее именно в эти дни.

Марк Горский

# 25.07.23 За-Строй. Когда качеству предпочли количество

Строительный бизнес в России лишён возможности долгосрочного планирования, поэтому и вынужден выбирать самые дешёвые технические решения и рабочую силу?

Экс-руководитель Аппарата Национального объединения строителей, а ныне эксперт Общественного совета при Минстрое России Илья Пономарёв высказал своё мнение по поводу проблемы с засильем мигрантов в отечественном строительном комплексе. Как заметил Илья Вадимович в комментарии для «Российской газеты», проблема дефицита кадров решается двумя путями – либо ростом производительности (компетенции, механизация труда), либо ростом численности. И если весь современный мир практически во всех сферах деятельности сделал ставку на первый способ, то строительная отрасль и ЖКХ нашей страны пошли по второму.

Основной причиной такой ситуации, по мнению эксперта, является отсутствие возможности планирования загрузки на три-пять лет даже у крупнейших российских предприятий. Ударные темпы циклопических проектов, таких, как олимпийские стройки, Крымский мост, глобальные инфраструктурные объекты, требующих кадровой мобилизации, сменяются годами существенно меньшей загрузки. В этой ситуации в условиях нашего трудового законодательства наличие большого штата квалифицированных, хорошо оплачиваемых специалистов становится для предприятия неподъёмным обременением. В то же время процедуры подбора исполнителей на стройках, оплачиваемых из бюджета, не способствуют конкуренции в чём-то, кроме начальной цены контракта.

Даже сметная прибыль, включаемая в расчёт бюджетной стройки, привязана к фонду оплаты труда, то есть отнюдь не мотивирует к применению высокотехнологичных, автоматизированных методов производства, при которых оплата труда в общей стоимости работ существенно ниже. Решив задачу вдвое дешевле «тарифа», например, за счёт эффективного инженерного решения, подрядчик и получит вдвое меньше «тарифа», без какой-то мотивирующей надбавки. То есть, система сама по себе организована так, что никоим образом не стимулирует технологическое развитие. Скорее, наоборот.

В итоге штат ведущих строительных компаний разделяется на два сегмента. Это инженерно-управленческое ядро, работающее на постоянной основе, и масса низкоквалифицированных исполнителей, которую оперативно наращивают или сокращают под конкретные задачи. При этом в проекты стараются по минимуму закладывать сложные инженерно-технические решения, чтобы гарантировать возможность выполнения контракта даже с привлечением самых малооплачиваемых работников.

Впрочем, господин Пономарёв делает оговорку:

Среди мигрантов вполне сформировались и высокопрофессиональные группы, бригады, работающие с монолитным бетоном, отделочники, другие специалисты, но ключевой выгодой для нанимателя является их социальный статус, возможность быстро нанять и быстро расстаться.

По мнению экс-главы Аппарата НОСТРОЙ, возможности для реорганизации отрасли есть. В стране существует масштабный план инфраструктурной стройки, призванной качественно поменять уровень жизни наших граждан, есть уникальная возможность сосредоточиться на внутреннем рынке, развить компетенции, обновить всю инфраструктуру отрасли от базовой науки и образования до обеспечивающей промышленности, есть опыт уникальных объектов мирового уровня, иллюстрирующих наш потенциал.

Запрос на «безрискового массового сотрудника» должен смениться на запрос на компетентного специалиста с высокой производительностью на долгосрочный контракт. При такой отраслевой экономике проблема мигрантов исчезнет автоматически, перейдя из области критической зависимости в область эффективного взаимодействия с коллегами из соседних государств в части работ на отдельных участках.

Попутно кардинально изменится и портрет мигранта-строителя. Пока же у всех перед глазами встаёт карикатурный образ коллективного Рашида с Джамшутом, которые слабо владеют не только строительными навыками, но и русским языком.

О том, что с мигрантами нужно что-то делать, уже говорят не только обеспокоенные жители российских городов, но и власти. Не первый год бьёт тревогу председатель Следственного комитета РФ Александр Бастрыкин, приводя тревожную статистику набирающей силу национальной преступности. А на днях снизить количество мигрантов на стройках призвала спикер Совета Федерации Валентина Матвиенко.

Сейчас по данным Минстроя России, в строительной отрасли занято около 6,5 миллиона человек, в жилищно-коммунальном хозяйстве около 2,3 миллиона. Из них более 900 тысяч – иностранные граждане.

Необходимо упомянуть и ещё один момент. Всё чаще раздаются голоса экспертов о том, что традиционная картина трудолюбивых и неприхотливых мигрантов и ленивых и дорогостоящих русских рабочих, мягко говоря, не вполне соответствует действительности. Оплата труда гастарбайтеров с каждым годом также дорожает, и во многом уже сравнялась, а то и начала превосходить выплаты для местных специалистов. Так что дело здесь не только и не столько в экономике.

В сети широко обсуждается ситуация с командировками мигрантов для восстановительных работ в Мариуполе, когда федеральная власть привлекала «иностранных специалистов» зарплатами по 250 тысяч рублей, с учётом вполне обоснованного риска. При этом местные квалифицированные специалисты – жители новых российских регионов – получить места на тех же объектах не могли и были вынуждены сидеть без работы.

Остаётся только гадать, какой процент от четверти миллиона рубликов доходит до самих строителей, а сколько прилипает по пути к рукам нечистых на руку чиновников, госзаказчиков, генподрядчиков, лидеров диаспор…

Между тем, критикуя гастарбайтеров, никто из уважаемых экспертов пока не коснулся тех структур, которые зарабатывают деньги на миграционных потоках. А без посадок коррумпированных чиновников и связанных с ними владельцев крупного бизнеса проводить облавы и рейды на кварталы гастарбайтеров можно до бесконечности и без всякого долгосрочного эффекта.

# 26.07.23 За-Строй. Первая доза – за бюджетный счёт?

Под благим соусом импортозамещения и тотальной цифровизации российские софтверные компании с помощью НОТИМа пытаются получить ещё много казённых денежек

Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования во главе со своим президентом Михаилом Викторовым продолжает идти твёрдым курсом по лоббированию интересов софтверных компаний. На днях НОТИМ подготовил новые предложения, которые помогут и без того не очень бедным представителям айти-отрасли ещё немного поправить своё материальное положение за счёт российского бюджета.

Речь идёт о субсидировании так называемых «коробочных решений» на основе отечественного ПО. Как указывается в пояснительной записке к документу, постановлением Правительства РФ от 28 июня 2021 года № 1031 утверждены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета РФРИТ на возмещение затрат по использованию субъектами малого и среднего предпринимательства российского программного обеспечения.

Однако эти субсидии предоставляются только в отношении программного обеспечения, используемого посредством облачной инфраструктуры. Такое решение представляется неполным, поскольку на рынке есть и другие отечественные продукты, приобретение которых также нужно стимулировать, уверены разработчики проекта нормативного правого акта. С этой целью НОТИМ предлагает внести изменения в вышеуказанное постановление Кабмина, которые распространят возможность предоставления субсидий на приобретение коробочного либо иных видов программных продуктов.

Словом, под благим соусом импортозамещения и тотальной цифровизации, чиновникам предлагают отсыпать ещё немного денежных знаков в пользу и без того захлёбывающихся от дотаций, субсидии и прочих пособий софтверных компаний. Представители последних, разумеется, воспринимают новое предложение «на ура».

Заместитель генерального директора компании «Ренга Софтваре» (Renga Software) Максим Нечипоренко заявляет:

Мы, как разработчики инженерного программного обеспечения, хорошо ориентируемся в том, каким образом инженерные задачи чаще всего решаются и у разработчиков, и у пользователей. И если мы говорим о САПРах, то большая часть ПО – это то, что устанавливается на компьютер, называется «коробочной» версией и не может быть использовано из облачной инфраструктуры.

По словам Максима Викторовича, первоначально постановление № 1031 не учитывало этот большой пласт важных и весьма дорогостоящих решений. Однако в инженерном классе программного обеспечения, в расчётных комплексах предприятиям нужна была бы поддержка и субсидии на приобретение российского ПО. С учётом того, что государство взяло чёткий курс на внедрение технологий информационного моделирования, большому количеству компаний строительной отрасли потребуется приобретение нового для них программного обеспечения, и, следовательно, необходимость субсидирования.

Одновременно господа айтишники требуют радикально ужесточить использование нелицензионного программного обеспечения, чтобы не допустить вопиющей ситуации сокращения собственных расходов. Господин Нечипоренко сокрушается, что многие компании, использовавшие иностранное ПО, столкнулись с тем, что оно стало недоступным. Следовательно, им нужно будет переходить на лицензионное программное обеспечение, которое доступно в России, и в большинстве случаев они закажут именно российское ПО, особенно с учётом мер государственной поддержки. Как заверяет представитель айти-бизнеса:

Таким образом, будет решаться ключевая задача по повышению прозрачности и достоверности данных строительных процессов, а это серьёзно улучшит формирование госбюджета для строительства.

Хотя даже очень наивному человеку уже давно понятно, что, в первую очередь, эта публика заботится о наполнении собственных бюджетов. Сомнительно, что «коробочные субсидии» смогут существенно помочь строителям и проектировщикам, поскольку при ныне существующей схеме монетизации айти-компании вместо разовых продаж предпочитают выдаивать своих клиентов на постоянной основе за счёт ежемесячной подписок. То есть, государственная дотация, если уместно такое сравнение, станет не более чем возможностью бесплатно получить за счёт бюджета «первую дозу», после которой оплачивать смузи и новый айфон для айти-братии строителям нужно будет уже самостоятельно.

Добавим, что НОТИМ, помимо субсидирования потрошения государственного бюджета, в интересах айтишников предлагает и не менее интересные варианты. Например, запустить лапу в компфонды саморегулируемых организаций, предлагая «в качестве мер поддержки российских вендоров» рассмотреть возможность использования части средств компенсационных фондов ликвидированных СРО строительной отрасли на приобретение российских программных продуктов.

# 24.07.23 АНСБ. Россия – родина крупнейших в мире 3D-принтеров!

За минувший месяц отечественные умы порадовали строительную отрасль и не только ее новыми технологичными разработками. Расскажем о самых знаковых.

Ученые Сибирского федерального университета (СФУ) в Красноярске разработали метод усовершенствования стали Гадфильда за счет увеличения ее вязкости.

Метод получения сверхпрочной стали разработали сибирские ученые

Ученые Сибирского федерального университета (СФУ) в Красноярске разработали метод усовершенствования стали Гадфильда за счет увеличения ее вязкости.

Ударную вязкость удалось увеличить за счет оптимизации химического состава. С ростом ударной вязкости возрастает количество энергии, которое способен воспринять материал при ударе: оптимизированная сталь выдержит больше ударных нагрузок при эксплуатации изделий из нее. В состав сверхпрочной стали вошли марганец, кремний и хром.

В России разработали крупнейший в мире 3D-принтер

Его создали специалисты СПбГМТУ. Промышленный трехмерный принтер позволяет печатать металлическим порошком — «ИЛИСТ-2XL».

Данная 3D-установка способна выращивать изделия с наибольшим диаметром в 2200 мм и высотой в 1000 мм. В ее составе есть 2 робота-манипулятора, позволяющих наладить выпуск элементов с крупными габаритами одновременно при помощи пары манипуляторов, что значительно увеличивает скорость печати изделия.

Перемещение создаваемого изделия производится одноосевым позиционером, имеющим максимальную грузоподъемность в 8 тонн, а автоматизированная система управления отвечает за то, чтобы технологические «печатающие» головки и вся периферия работали синхронно.

По итогам тестов и опытной эксплуатации «ИЛИСТ-2XL» подобные разработки будут продолжены для создания передового оборудования по выпуску крупногабаритных деталей. К примеру, в планах выпустить подобным принтером выгородку реактора типа ВВЭР-ТОИ — это изделие 3,5 м в диаметре и массой около 8 тонн.

Благодаря технологии Пермского Политеха, снизится число бракованных изделий при 3D-печати

Ученые разработали новый способ автоматической калибровки платформы 3D-принтера, который поможет сохранить качество и точность при печати, на него учеными ПНИПУ получен патент.

Существующие способы автоматической калибровки 3D-принтеров не эффективны. Основной их недостаток – надавливание сопла на стол 3D-принтера. Под его напряжением платформа может не выдержать нагрузку и разрушиться. Также минус в том, что почти все методы могут измерить только ограниченное количество точек от сопла до стола, что говорит о невысоком качестве настройки. Чтобы их увеличить, необходимо изготавливать новую раму-держатель и другие элементы, что требует дополнительных затрат.

Разработанный калибровочный механизм для 3D-принтера имеет на верхней части микросервопривод. Он служит для перемещения нижней части из горизонтального положения в вертикальное посредством шарнирного соединения, похожего на дверную петлю. Затем датчики расстояния в каждой обозначенной точке производят замеры и отправляют эти данные в блок управления. В нем интеллектуальные алгоритмы рассчитывают необходимую степень нажатия на стол и выдают управляющие сигналы на исполнительные механизмы. Нижняя часть калибровочного механизма опускается до необходимого уровня, и с блока управления поступают сигналы на сервоприводы, которые производят заданное количество оборотов, воздействуя тем самым на пружинные механизмы, корректирующих высоту платформы. При достижении заданной точности микросервопривод перемещает нижнюю часть калибровочного механизма обратно в горизонтальное положение.

Таким образом, повышается качество калибровки и изготовляемых изделий.

«Ростех» начал производство блоков для «умного» дома

Компания «Росэлектроника», входящая в госкорпорацию «Ростех», запустила производство электронных блоков управления отечественными системами «Умный дом inSmart». Устройства позволяют создавать интеллектуальные системы автоматизированного управления электроснабжением, водоснабжением и отоплением квартир, офисов или коммерческих помещений.

Производство запущено в рамках партнерства с группой компаний inSmart на автоматизированной линии Челябинского радиозавода «Полет». Это дает возможность исключить человеческий фактор и добиться стабильно высокого качества изготавливаемой продукции.

Планируется в ближайшее время задействовать производственные мощности предприятия для изготовления корпусов устройств «Умного дома inSmart»: систем защиты от протечек, датчиков параметров микроклимата в помещении, регуляторов отопления.

В Пермском Политехе создали устройство, которое улучшит систему «умный дом»

Постоянное развитие и модернизация техники приводит к усложнению автоматических систем управления, которым необходимо получать больше информации о состоянии устройств. Ученые Пермского Политеха создали устройство, которое поможет быстрее проводить измерения в автоматических системах управления, а еще повысит их надежность.

Для улучшения процедуры проверки ученые создали устройство, в основе которого лежит самомаршрутизирующийся аналого-цифровой преобразователь с нейросетью, а также с местным фрагментарным блоком управления. Для осуществления полного контроля объединили несколько блоков и сформировали все это в единую матрицу, что позволяет обрабатывать информацию и генерировать управляющие импульсы.

Также создали модель самодиагностики системы управления, которая позволит выявлять изменения характеристик резисторов, когда в течение срока службы их номинальное значение может значительно изменяться. Механизм сам определяет, в какой момент времени и при каких условиях следует проводить проверку. Анализ данных, полученных с помощью модели, позволяет выделить закономерности, соответствующие определенным типам отказов в определенных нейронах, которые были введены в программную часть построенной модели и позволили реализовать алгоритм поиска, который точно и однозначно определяет место и тип отказа.

Благодаря разработке ученых Пермского Политеха, автоматические системы управления смогут быстрее проводить анализ сигналов, поступающих от различных датчиков. Кроме того, разработанная система самодиагностики поможет выявлять и реагировать на ошибки системы, а также определять места сбоя. Все это повысит надежность и эффективность техники с автоматическим управлением.

В России разработаны системы автоматизированного мониторинга в строительстве

«Гаскар Групп» создала первый в России полностью автоматизированный дронопорт HIVE. Это автономная роботизированная станция базирования беспилотников, которая обеспечивает круглосуточную и бесперебойную работу дронов в любых условиях. В соответствии с полетным заданием, отправленным из центра управления полетами, дрон облетает территории и выполняет фото- и видеосъемку, лазерное сканирование и даже тепловизионную съемку. Даже для смены аккумуляторных батарей не требуется присутствие оператора – этот процесс автоматизирован.

Это решение может применяться для мониторинга работ на закрытых и труднодоступных объектах, а также для доставки грузов. Благодаря встроенной метеостанции и климатическим устройствам, дронопорт эффективен в широком диапазоне погодных условий, а различные климатические исполнения позволяют применять его от экватора до Крайнего Севера.

До использования автономных дронопортов на выполнение задачи уходило до 5 дней, с HIVE затраты были оптимизированы, а срок выполнения задачи на мониторинг составил всего 1 день.

В Перми разработали алгоритм, который поможет точнее определять местоположение общественного транспорта в приложениях

Проблема связана с тем, что при передаче местоположения через мобильную сеть данные теряются или пересылаются с большой задержкой из-за слабого сигнала, сильной нагрузки внутри сети или большого расстояния между адресатом и отправителем, что также вызывает дополнительные временные затраты. Студенты Пермского Политеха создали алгоритм, который позволит свести эти запоздания к минимуму.

Они предложили использовать две последние точки местоположения объекта, что поможет вычислить вектор его направления и тем самым еще больше компенсировать задержки.

Для вычисления координат разработчики запрограммировали алгоритм на псевдоязыке, который включает в себя: текущее и новое местоположение, задержку между ними и другие значения. Модель гораздо точнее определяет правильное нахождение, например, автобуса на стороне пользователя при минимальном использовании ресурсов. Также разработчики создали игру, которая помогла оценить эффективность созданного алгоритма.

Модель для определения местоположения привела к увеличению средней точности на 36%.

Алгоритм может быть использован в приложениях на стороне клиента, например, в GPS-навигаторах, онлайн-картах с отображением автотранспорта, а также многопользовательских онлайн-играх.

Москва уже в этом году начнет оказывать госуслуги в строительстве с помощью цифровых паспортов

Уже сформирован реестр из более чем 43 тыс. цифровых паспортов о планируемых, строящихся и введенных в эксплуатацию объектах на территории города. Сейчас ведется работа по внедрению уникальных идентификационных номеров объектов (УИН) в процессы предоставления услуг в сфере строительства. Это позволит существенно сократить время и упростить заполнение форм заявлений для застройщиков и сроки рассмотрения таких заявлений для органов власти, а также автоматизировать учет заявлений и выданных документов в цифровом паспорте.

Цифровые паспорта и УИН уже эффективно применяются при планировании и проведении закупок на проектирование и строительство объектов городского заказа. Кроме того, благодаря данным, которые поступают в режиме реального времени из городских и федеральных систем, осуществляется постоянный мониторинг за ходом строительства и ввода в эксплуатацию объектов на территории города.

Кроме того, в проработке находится план технической реализации и модернизации услуги по выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Галина Крупен

# 26.07.23 ИА Строительство. ИТ-решения социальных задач

Мы много говорим о социальной ответственности бизнеса. Но гораздо реже расшифровываем конкретно, что это означает, в чем проявляется. Некоторые компании прячутся за красивые слова, по сути, лишь имитируя подобную практику. По счастью, есть и другие компании, для которых подобная деятельность является предметной. Они не только выделяют на социально значимые проекты собственные средства, затрачивают на их разработку немалое количество драгоценного времени своих сотрудников, но и, что особенно важно и ценно,активно используют свою компетенцию, свои наработки для решения общественно значимых задач.

От Москвы до самых до окраин

Одна из таких социально ориентированных компаний – «СиСофт Девелопмент». Это ведущий в стране разработчик программного обеспечения широкого профиля. Сегодня компания является признанным лидером в своей отрасли. Но это не мешает, а скорее, способствует тому, что она активно участвует в реализации масштабных социальных программ. Причем, что крайне важно, с этой целью он использует свои лучшие достижения в области создания ПО.

Вот лишь краткое и далеко не полное перечисление подобных проектов: возведение энергообъектов в климатически сложных условиях Крайнего Севера, строительство школ, других детских учреждений, возведение первого надземного метро в столице Узбекистана.

Реализовать эти проекты помогает уникальная платформа Model Studio CS – продукт, разработанный в АО «СиСофт Девелопмент». Компания на протяжении уже трех десятков лет создает инженерное программное обеспечение САПР и BIM и предлагает комплексные решения для целого ряда отраслей, включая социальную сферу.

В Свердловской области появилось новое «Созвездие»

Давайте посмотрим, в чем заключается вклад компании в такую важную социальную сферу, как образование, строительство детских садов и школ. Сделаем это на следующем примере. В сентябре 2020 года в Екатеринбурге распахнуло двери среднее общеобразовательное учреждение номер 215 «Созвездие» на 1000 учащихся. Эта школа стала первым объектом в Свердловской области, при строительстве которого использовалась технология информационного моделирования.

С помощью программного комплекса Model Studio CS специалисты разработали трехмерную информационную модель здания школы. Были спроектированы конструктивные и архитектурные решения, системы вентиляции, отопления, водоснабжения, помещения. О масштабах проделанной работы говорят такие цифры: в школе более 40 учебных кабинетов, есть мастерские, лаборатории. Не следует забывать и о наружных сетях, а вокруг самого здания школы– о таких объектах, как автодороги, газоны, площадки, тротуарная плитка и т. д.  Также в этот перечень входят работы по благоустройству, включая озеленение и спортивные площадки.

Автоматическая сборка информационной 3D-модели школы осуществлялась в программе CADLib Модель и Архив, которая входит в состав комплекса Model Studio CS. Эта информационная система связывает трехмерные объекты и соответствующие им двумерные обозначения на чертежах, что позволяет избежать геометрических коллизий, то есть ошибочных пересечений элементов модели, и проверить соответствие площади помещения плану. Платформа Model Studio CS ускоряет этап проектных работ и становится эффективным инструментом при строительстве школ и детсадов.

Школа №215 стала первой в самом молодом районе Екатеринбурга – Солнечном, где проживает около 9 тысяч человек.

Детям - качественное питание

В 2018 году в городе Тимашевске Краснодарского края начал работать завод по производству детского питания, входящий в комплекс молочного комбината компании «Вимм-Билль-Данн». Проектные работы включали предынвестиционные исследования, разработку концептуального проекта, управление проектными изысканиями. Разработка проекта и рабочей документации осуществлялась на платформе Model Studio CS. Разработчиками был также осуществлен авторский надзор за реализацией проекта.

Салехард «включили» в сеть

Программное обеспечение Model Studio CS было успешно использовано при проектировании информационной модели воздушных линий электропередач. Благодаря возможностям разработок «СиСофт Девелопмент» реализованы два проекта на Крайнем Севере, где в условиях сурового климата и удаленности населенных пунктов друг от друга обеспечение надежного и качественного электроснабжения имеет жизненно важное значение.

Воздушные линии электропередач общей протяженностью 247 км протянулись на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа. Первый проект стоимостью почти 5 млрд рублей предполагал возведение двух одноцепных воздушных линий мощностью 110 кВ между подстанциями «Игрим» и «Саранпауль» протяженностью 239,5 км. Еще 7 км воздушных линий электропередач с аналогичной мощностью соединили подстанции «Салехард» и «Полярник».

Работа шла в рамках масштабной программы объединения локальных электропредприятий. Это позволило подключить Салехардский энергоузел к централизованной зоне электроснабжения России, что, по оценке экспертов, стало знаковым событием. Введенные мощности в 4 раза превосходят потребности Салехарда, который до этого был запитан от местных источников электроэнергии, что являлось одной из причин высоких тарифов на нее. После подключения Салехардского энергоузла к централизованной зоне электроснабжения появились условия для дальнейшего его развития, присоединения к сетям новых потребителей и реализации крупных и энергоемких проектов.

Метростроители Ташкента выбрали «СиСофт Девелопмент»

Компания «СиСофт Девелопмент» работает на важных социально ориентированных инфраструктурных объектах не только в России, но и в ряде стран СНГ. Пожалуй, самым знаковым проектом стало ее участие в строительстве надземных станций метро в Ташкенте.

В столице Узбекистана ведется строительство кольцевой надземной линии метрополитена. Масштабный проект реализуется совместно с узбекским головным проектно-изыскательским институтом (ПИИ) по транспорту BOSHTRANSLOYIHA и авторизованным партнером «СиСофт Девелопмент» – компанией SOFTICA. Разработчик платформы Model StudioCS помог автоматизировать бизнес-процессы и обучил местных сотрудников.

Как отметил генеральный директор компании SOFTICA Азиз Норхужаев, результатом такого сотрудничества стала модель кольцевой линии метрополитена в Ташкенте, часть станций которой уже построена и введена в эксплуатацию. В частности, в рамках первого этапа проложена 11-километровая линия метро с семью станциями. При проектировании была создана информационная модель объекта, включающая 3D-модель и проектную документацию. Сейчас идут работы по второму этапу из пяти. Разработки, полученные при проектировании первого этапа, позволяют создавать трехмерные модели станций в более короткие сроки.

В свою очередь институт BOSHTRANSLOYIHA после успешного применения технологии информационного моделирования включил в стратегию своего развития на 2022-2026 годы планы по модернизации производства, повышению качества услуг и снижению производственных расходов за счет автоматизации проектных работ.

Платформа ModelStudioCS продемонстрировала свою эффективность, а применение BIM стало стимулом для разработки Узбекистаном дорожной карты по внедрению этой технологии в строительство до 2026 года. Таким образом, международное сотрудничество партнеров из двух стран, начавшееся благодаря Model Studio CS, продолжится.

Импортозамещение на марше

Сейчас, когда перед российской ИТ-отраслью стоят масштабные задачи по переходу на отечественное ПО, а экономика переживает цифровую трансформацию, востребованность цифрового продукта компании «СиСофт Девелопмент» растет. Эта функционально удобная в применении платформа способна заменить иностранные аналоги. Она ориентирована на российские нормы и стандарты. Ее программный продукт включен в реестр отечественных ПО, а клиентами «СиСофт Девелопмент» являются корпорации «Роснефть», «Росатом», «Газпром», «ЕвроХим», АО «НИПИГАЗ».

Всего линейка Mode lStudio CS включает более 15 специализированных программных продуктов, которые могут работать автономно и позволяют эффективно решать задачи комплексного проектирования и цифрового моделирования в различных областях применения. При этом компания продолжает активно участвовать в реализации проектов, имеющих большую социальную значимость. Разработчик ПО, оставаясь драйвером ИТ-отрасли и следуя целям, стоящим перед российской экономикой, намерен продолжать выстраивать долгосрочные отношения с отечественными и зарубежными партнерами и совершенствовать продукты, которые позволяют выполнять широкий круг задач для строительства, промышленности и других отраслей.

Александр Иванов

# 28.07.23 За-Строй. Работа в параллельных мирах

Почему половина строительных объектов, реализуемых на условиях ГЧП, к моменту сдачи в эксплуатацию могут стать дороже на треть от плановых показателей

Одной из возможностей оптимизации процессов разработки и реализации строительных проектов всё чаще называют ведение параллельных процессов инженерных изысканий, проектирования, экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и строительно-монтажных работ.

Выгоды очевидны – ускорение инвестиционного цикла и оборота капитала, сокращение срока пользования заёмными средствами, минимизация инфляционных рисков, улучшение финансового планирования, поскольку цены на коротких участках проще прогнозировать. Проблемы тоже известны – громоздкие процедуры согласований, неготовность подрядчиков работать по новой схеме.

Возможность такого взаимодействия была затронута в аналитической июльской публикации на страницах электронного журнала «ГеоИнфо». Так, директор «Корпорация развития Московской области» Владимир Слипенькин резонно полагает, что любое сокращение сроков реализации проекта положительно сказывается на его стоимости, ведь зачастую инвесторы пользуются не только своими деньгами, но и заёмными. Чем дольше ведутся работы, тем больше процентов приходится платить за привлечённый капитал. Как уточняет эксперт:

Заключая единый договор на проектирование и строительство, проектировщики порциями выдают разрешения на работы, которые можно делать параллельно. Например, заниматься инженерной инфраструктурой, не дожидаясь готовности проекта завода, так как все расчётные нагрузки на сети уже известны.

В перспективе до конца 2025 года не менее половины строительных объектов, реализуемых на условиях государственно-частного партнёрства (ГЧП), к моменту сдачи в эксплуатацию станут дороже на 20-40% от плановых показателей.

По прогнозам Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), 20% – оптимистичный сценарий, 40% – пессимистичный. Оба варианта учитывают, насколько ситуация останется управляемой из-за валютных колебаний, кадрового дефицита, инфляции, нарушения поставок.

Изменение стоимости материалов серьёзно влияет на сроки завершения строительства уже начатых объектов, но этот риск не сравним с рисками, с которыми столкнулись проекты, пребывающие на ранних стадиях – финансового закрытия, подготовки и начала строительства.

Сложнее всего ситуация с проектами, чья первоначальная стоимость рассчитывалась на основе нормативных цен строительства, которые давно не менялись. В более выгодном положении проекты, которые разрабатывались по объектам-аналогам, и возможность роста стоимости строительства была изначально заложена.

Также специалисты говорят о том, что подорожание – не единственная причина растягивания сроков и заморозки строек. Некоторые объекты отложены, потому что от них отказались иностранные инвесторы, либо бюджетные расходы перераспределены в связи с СВО.

Руководитель компании «Умняхин Архитектс» (Umnyakhin Architects) Владислав Умняхин заявляет, что строительство ведут, исходя из первой необходимости, например, с опережением восстанавливается инфраструктура новых присоединенных территорий:

Что остро не требуется, откладывается на неопределённый или на более поздний срок. В девелопменте, строительстве жилья и офисных площадей наблюдается спад. По данным Счётной палаты, объём замороженных бюджетных строек в России составляет 260 миллиардов рублей в денежном выражении. Возможно, недостроев гораздо больше. Есть такие, которые официально не законсервированы, и работы продолжаются с колоссальным нарушением сроков.

Существуют и другие подходы к ускорению работ и оптимизации процессов. Например, грамотные и состоятельные подрядчики стараются заранее закупить материалы, которые могут быть подвержены изменению стоимости. Но для этой цели у компании, разумеется, должен быть собственный оборотный капитал, немалые складские и логистические мощности.

Другой, несколько парадоксальный для современного застройщика, путь состоит в том, чтобы вместо привычной экономии на изысканиях и проектировании, более серьёзно вложиться в эти стадии, что позволит затем применять экономически эффективные решения.

Не интересоваться стоимостью изыскательских работ, даже вообще их не проводить, в нынешних условиях могут разве что физлица. Но если речь о проекте склада или завода, то его без проведения изыскательских работ невозможно себе представить. Например, из-за работ по защите от карста общая сумма может вырасти на десятки процентов. В зависимости от конкретных условий, чтобы сделать требуемой прочности фундамент, нужно будет забить сваи, залить бетон либо вынуть грунт и засыпать его инертным материалом.

М.М. Куликов

28.07.23