ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 22.07-29.07.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc109992239)

[1.1. 26.07.22 ЕРЗ. Борис Титов: при нынешних недостатках проектного финансирования объем ввода жилья в России упадет как минимум вдвое 5](#_Toc109992240)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 7](#_Toc109992241)

[2.1. 25.07.22 ЕРЗ. Новые изменения в Плане разработки и актуализации сметных нормативов 7](#_Toc109992242)

[2.2. 25.07.22 ТехЭксперт. Утверждена методика разработки сметных нормативов 7](#_Toc109992243)

[2.3. 25.07.22 За-Строй. С замахом на проектировщиков и СРО 9](#_Toc109992244)

[2.4. 26.07.22 ЕРЗ. Верховный Суд: застройщик вправе продлить аренду земельного участка без торгов, чтобы закончить строительство 9](#_Toc109992245)

[2.5. 27.07.22 ЕРЗ. Какие стратегические приоритеты и цели установлены госпрограммой «Строительство» 11](#_Toc109992246)

[2.6. 27.07.22 ЕРЗ. Разработан порядок организации и проведения экспертного сопровождения 13](#_Toc109992247)

[2.7. 27.07.22 ЕРЗ. Виды подготовительных работ, которые могу выполняться до выдачи разрешения на строительство, приведут в соответствии с ГрК РФ 15](#_Toc109992248)

[2.8. 26.07.22 АНСБ. Госпрограмма «Строительство» поможет ускорить ввод объектов в России 16](#_Toc109992249)

[2.9. 27.07.22 Техэксперт. Утверждены изменения в План актуализации сметных нормативов на 2022 год 16](#_Toc109992250)

[2.10. 28.07.22 ЕРЗ. Конституционный Суд: правовые гарантии защиты прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, отсутствуют 17](#_Toc109992251)

[2.11. 28.07.22 ЗаНоСтрой. Проект приказа Минстроя о переносе сроков НОК проходит регистрацию в Минюсте. Но остаются основные вопросы, связанные с оценкой квалификации 20](#_Toc109992252)

[2.12. 28.07.22 ЕРЗ. Разработаны критерии отнесения объектов капстроительства к зданиям и сооружениям вспомогательного использования 21](#_Toc109992253)

[2.13. 29.07.22 ЕРЗ. Новые разъяснения Росреестра о применении законодательства о госрегистрации и кадастровом учете 22](#_Toc109992254)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 24](#_Toc109992255)

[3.1. 27.07.22 РИА Новости. Хуснуллин поручил представить планы развития аэропортов и морских портов 24](#_Toc109992256)

[3.2. 27.07.22 За-Строй. С опережением плана 25](#_Toc109992257)

[3.3. 27.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин провёл заседание наблюдательного совета Фонда развития территорий 25](#_Toc109992258)

[3.4. 27.07.22 ПСКРФ. Свыше 400 дольщиков получат компенсации по решению наблюдательного совета Фонда развития территорий 26](#_Toc109992259)

[3.5. 27.07.22 ПСКРФ. Константин Тимофеев: в 2022 году Фонд развития территорий сможет восстановить права 29 тысяч граждан 27](#_Toc109992260)

[3.6. 28.07.22 РИА Новости. Кабмин расширил перечень объектов, которые строятся в упрощенном порядке 28](#_Toc109992261)

[3.7. 28.07.22 НОСТРОЙ Новости. Правительство упростит порядок строительства приоритетных социальных объектов и пограничных пунктов пропуска 29](#_Toc109992262)

[3.8. 28.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: благодаря нацпроекту дорожники обновили треть туристических маршрутов, запланированных к ремонту в 2022 году…. 30](#_Toc109992263)

[3.9. 28.07.22 СГ. Правительство РФ профинансирует льготные ипотечные программы дополнительно 31](#_Toc109992264)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 32](#_Toc109992265)

[4.1. 25.07.22 АНСБ. ТК 505 разработает стандарт информационного моделирования жилых домов 32](#_Toc109992266)

[4.2. 25.07.22 НОСТРОЙ Новости. Импортозамещение в строительстве: предложение, от которого можно отказаться 33](#_Toc109992267)

[4.3. 26.07.22 За-Строй. Сергей Музыченко: Количество разрабатываемых СТУ сократилось более, чем на 40 процентов 37](#_Toc109992268)

[4.4. 26.07.22 АНСБ. Минстрой представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости 38](#_Toc109992269)

[4.5. 26.07.22 iz.ru. В Минстрое раскрыли планы по застройке портов в ходе комплексного освоения территорий 38](#_Toc109992270)

[4.6. 26.07.22 АНСБ. Минфин РФ предложил налоговые послабления для застройщиков 39](#_Toc109992271)

[4.7. 26.07.22 АНСБ. ФАС оштрафовала участников картеля на рынке металлопроката на 1,7 млрд рублей 39](#_Toc109992272)

[4.8. 27.07.22 АНСБ. Минстрое России обсудили вопросы импортозамещения 40](#_Toc109992273)

[4.9. 27.07.22 РИА Недвижимость. Минстрой скоро представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости 41](#_Toc109992274)

[4.10. 27.07.22 РИА Новости. Минфин России предложил налоговые послабления для застройщиков 42](#_Toc109992275)

[4.11. 27.07.22 ЗаНоСтрой. Что вместо генпланов 42](#_Toc109992276)

[4.12. 28.07.22 РИА Новости. Минстрой: число выпускников строительных вузов нужно увеличить в два раза 43](#_Toc109992277)

[4.13. 28.07.22 АНСБ. Андрей Копытин назначен директором ФАУ «ФЦС» 43](#_Toc109992278)

[4.14. 28.07.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России обсудили ход формирования ФАИП на пять лет и реализацию инфраструктурных проектов 44](#_Toc109992279)

[4.15. 28.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России актуализирует правила проектирования зданий полиции для повышения безопасности и применения современных технологий 46](#_Toc109992280)

[4.16. 29.07.22 ЕРЗ. Минстрой опубликовал планы достижения показателей национального и федеральных проектов в 2022 году 47](#_Toc109992281)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 48](#_Toc109992282)

[5.1. 25.07.22 ЕРЗ. Крупнейшие российские банки начали снижать ипотечные ставки после кардинального решения ЦБ 48](#_Toc109992283)

[5.2. 24.07.22 АНСБ. В обновленный Классификатор строительной информации вошли 200 предложений от компаний 49](#_Toc109992284)

[5.3. 28.07.22 ЕРЗ. Сбербанк за год в разы увеличил объем выдач кредитов в рамках ипотечных программ с господдержкой 49](#_Toc109992285)

[5.4. 28.07.22 СГ. В России запустили промышленную ипотеку под 6,25% 50](#_Toc109992286)

[5.5. 29.07.22 АНСБ. Регионы до конца года восстановят права 15 тыс. дольщиков 50](#_Toc109992287)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 51](#_Toc109992288)

[6.1. 25.07.22 ЗаНоСтрой. НОПРИЗ осветил вопросы рейтингования деятельности участников инвестиционно-строительного процесса 51](#_Toc109992289)

[6.2. 26.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минфин России разъяснил особенности изменения строительных контрактов по 44-ФЗ 52](#_Toc109992290)

[6.3. 27.07.22 ЗаНоСтрой. Арбитражный суд и Ростехнадзор напомнили петербургским саморегуляторам о недопустимости предоставления выписок из реестра на платной основе 54](#_Toc109992291)

[6.4. 27.07.22 ЗаНоСтрой. Совет НОПРИЗ принял решение участвовать в нескольких важных мероприятиях и отказал изыскательской НКО в получении статуса СРО 56](#_Toc109992292)

[6.5. 27.07.22 ЗаНоСтрой. Количество действующих членов строительных СРО увеличилось за первое полугодие 2022-го на 536 компаний. Регионов без СРО по-прежнему 11 57](#_Toc109992293)

[6.6. 27.07.22 НОПРИЗ Новости. О проекте комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» 58](#_Toc109992294)

[6.7. 28.07.22 ЗаНоСтрой. Суд решил, что банкротство члена СРО не повод предъявлять требования к саморегулируемой организации по статье 60.1 ГрК РФ…… 59](#_Toc109992295)

[6.8. 28.07.22 ЗаНоСтрой. Ещё до своего старта НОК начинает становиться предельно коммерческой инициативой в интересах вполне определённой группы лиц?..... 61](#_Toc109992296)

[6.9. 29.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Правительство уточнило список лиц, для которых не действует мораторий на банкротство 62](#_Toc109992297)

[7. РАЗНОЕ 63](#_Toc109992298)

[7.1. 25.07.22 За-Строй. Цены на деревянные дома упали 63](#_Toc109992299)

[7.2. 25.07.22 ЕРЗ. Рост цен на стройматериалы и падение спроса — главные проблемы застройщиков 64](#_Toc109992300)

[7.3. 26.07.22 АНСБ. Щербинский завод запустил серийное производство лифтов для высоток 67](#_Toc109992301)

[7.4. 27.07.22 АНСБ. Только в пяти крупных городах России новостройки дешевле вторичного жилья 68](#_Toc109992302)

[7.5. 27.07.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Названы самые грязные города России 69](#_Toc109992303)

[7.6. 27.07.22 За-Строй. Был Otis ваш, а стал наш! 69](#_Toc109992304)

[7.7. 28.07.22 АНСБ. Новейшая технология позволит построить 20-этажный дом за неделю 70](#_Toc109992305)

[7.8. 29.07.22 ЕРЗ. Росстат: реальные располагаемые доходы населения в I полугодии 2022 года снизились на 0,8% (графики) 71](#_Toc109992306)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 72](#_Toc109992307)

[8.1. 26.07.22 За-Строй. Осиновый кол для «негосников» 72](#_Toc109992308)

[8.2. 26.07.22 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: Рынку недвижимости нужна новая программа льготного кредитования, отвечающая запросам потребителей 75](#_Toc109992309)

[8.3. 28.07.22 За-Строй. Государство, надзор и контроль 76](#_Toc109992310)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 26.07.22 ЕРЗ. Борис Титов: при нынешних недостатках проектного финансирования объем ввода жилья в России упадет как минимум вдвое

Такой прогноз содержится в материалах очередного [доклада](http://doklad.ombudsmanbiz.ru/doklad_2022.html) главе государства Владимиру Путину, подготовленного Уполномоченным при Президенте России по защите прав предпринимателей Борисом Титовым.

Как и в [прошлых](https://erzrf.ru/news/boris-titov-proyektnoye-finansirovaniye-tormozit-razvitiye-zhilishchnogo-stroitelstva-na-mestakh?search=%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D1%82) своих докладах (за 2020 и 2021гг.) [бизнес-омбудсмен](https://ombudsmanbiz22.ru/news/) указал на требующие, по его мнению, скорейшего устранения недостатки проектного финансирования в РФ, регулируемого [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) в редакции 2018 года.

В частности, **Бориса Титова** не устраивает, что:

**•**в действующих нормативных документах ЦБ РФ содержатся повышенные требования к застройщикам и проектам строительства, что делает невозможным привлечение проектного финансирования либо приводит к существенному удорожанию стоимости кредита;

**•**действующие высокие регуляторные требования к банкам препятствуют увеличению числа кредитных организаций, допущенных к проектному финансированию (прежде всего, региональных и специализирующихся до реформы долевого строительства на кредитовании застройщиков), и конкуренции между банками;

**•**отсутствует правовой механизм, позволяющий переводить средства дольщиков со счетов эскроу в одном банке в другой банк, что препятствует возможности рефинансировать застройщиком проектный кредит на лучших условиях (согласно позиции ЦБ, перевод счетов эскроу в другой банк возможен по соглашению сторон, однако на практике данный механизм не работает);

**•**в соответствии с действующей моделью эффективная ставка по проектному финансированию является плавающей, поскольку привязана к фактической скорости реализации: то есть застройщики не могут прогнозировать рентабельность своих проектов, поэтому в связи с резким ростом ключевой ставки эффективная ставка для девелопера может быть слишком высокой;

**•**поэтапное раскрытие эскроу-счетов действующей моделью не предусмотрено, поэтому добросовестные застройщики не имеют ресурсов для развития перспективных проектов;

**•**увеличение финансовой нагрузки на застройщиков приводит к существенному упрощению и удешевлению проектов, повышению числа типовых многоэтажных домов с квартирами небольшой площади, отказу от индивидуальных проектов с качественным проектированием и дорогими строительными решениями;

**•**действующая модель проектного финансирования не предусматривает механизма, позволяющего обеспечить в рамках комплексной застройки финансирование строительства объектов социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и т. д.);

**•**как девелоперы, так и производители стройматериалов развиваются только возле крупнейших агломераций (15 городов с численностью населения 1 млн человек и более), а строительный бизнес, работающий на всей остальной территории РФ, практически не развивается.

Эти и другие пробелы действующей в стране системы проектного финансирования приведут к тому, считает Титов, что в ближайшие шесть лет объемы строительства в РФ могут сократиться не менее чем вдвое из-за нехватки собственных средств у застройщиков и не менее чем в 3,5 раза — в случае недостаточности или недоступности проектного финансирования.

Иными словами, максимальный объем ввода многоквартирных домов будет ограничен 30 млн кв. м, прогнозирует бизнес-омбудсмен.

В своем докладе Президенту России Борис Титов также указал на ряд других проблем, сковывающих, как он полагает, развитие строительной отрасли в стране.

Среди них:

**•**отсутствие единой программы развития инфраструктуры на уровне регионов;

**•**рассогласованность документов отраслевого стратегического и территориального планирования, недостаточное качество документов территориального планирования на региональном и местном уровнях;

**•**недостаточное вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков, неэффективно используемой недвижимости, в том числе в рамках механизма комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-uvelichit-obyemy-stroitelstva-ostanovit-rost-tsen-na-zhilye-rasshirit-rol-krt-i-opredelitsya-so-statusom-apartamentov?tag=%D0%92%D0%B2%D0%BE%D0%B4+%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F&search=%D0%BA%D1%80%D1%82));

**•**отсутствие легального статуса и правового режима для такого вида помещений, как апартаменты, в результате чего застройщики недополучают прибыль;

**•**наличие правовой неопределенности при заключении, исполнении, расторжении договоров строительного подряда, заключаемых конкурентным способом в соответствии с [44-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/);

**•**отсутствие единого реестра исполненных договоров, что делает невозможным подтверждение опыта и ограничивает число новых участников на рынке госзаказа в сфере строительства.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 25.07.22 ЕРЗ. Новые изменения в Плане разработки и актуализации сметных нормативов

На сайте Минстроя России опубликован приказ Минстроя России [№583/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/224364/) от 19.07.2022 «О внесении изменений в План утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2022 год».

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/plan-razrabotki-i-aktualizatsii-smetnykh-normativov-na-2022-god-izmenen?search=%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%BA%D0%B8) портал ЕРЗ.РФ, в План утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2022 год (План) уже вносились изменения приказом Минстроя России [№329/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/a26/05.05.2022_349_pr.pdf) от 05.05.2022.

Приказом №583/пр вносятся очередные изменения в утвержденный приказом Минстроя России [№943/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/136944/) от 15.12.2022 План, который, как [отмечал](https://erzrf.ru/news/utverzhden-plan-razrabotki-i-aktualizatsii-smetnykh-normativov?search=%D1%81%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ, содержит предложения по разработке и актуализации свыше 3 тыс. сметных норм, 16 методик нормативных затрат и 7 методик определения сметной стоимости.

Приказ №583/пр дополняет существующий План новыми позициями:

• раздел I. Сметные нормы дополняется 19 новыми позициями, которые будут разрабатываться заново. В числе разработчиков сметных норм — АО «ЦНС»; «ОЦКС» Госкорпорации «Росатом».

• Раздел III. Методики, необходимые для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, разработки и применения сметных норм.

Данный раздел предлагается дополнить новой методикой по определению сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капстроительства, в случае если при заключении контракта (договора) указывается ориентировочное значение цены контракта (договора) либо формула цены контракта (договора), установленные заказчиком в документации о закупке, и срок исполнения такого контракт (договора) превышает три года. Разработкой методики займется Госкорпорация «Росатом».

Напомним, что «Порядок утверждения сметных нормативов» утвержден приказ Минстроя России [№2/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/68352/) от 13.01.2020.

Согласно данному порядку, План утверждается приказом Минстроя России и размещается на официальном сайте министерства, а также во [ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/reference/6990177e-3f7b-4f52-b74a-2816aeee3f7a).

Изменения в План могут вноситься приказом Минстроя России на основании актов и поручений Правительства РФ, поручений Президента РФ и предложений Минстроя России.

# 25.07.22 ТехЭксперт. Утверждена методика разработки сметных нормативов

Минстрой России на своем официальном сайте опубликовал приказ [N 577/пр от 18.07.2022 "Об утверждении Методики разработки сметных нормативов"](http://docs.cntd.ru/document/351234045).

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

При разработке в сметных нормах учитываются следующие количественные показатели расхода строительных ресурсов:

- затраты труда работников в строительстве, а также работников, управляющих машинами в человеко-часах;

- время эксплуатации машин и механизмов, в машино-часах;

- расход материальных ресурсов в натуральных (физических) единицах измерения.

Сметные нормы объединяются в отдельные сборники, в которых формируются в виде таблиц в соответствии с технологической последовательностью выполнения работ и могут группироваться в таблицы по однородным видам работ (при наличии). Индивидуальные сметные нормы, используемые только для специализированных работ, в эти сборники не включаются.

Методика устанавливает:

- последовательность разработки сметных норм;

- состав и содержание сметных норм;

- особенности разработки сметных норм на ремонтно-реставрационные работы;

- особенности разработки сметных норм на монтаж и капитальный ремонт оборудования;

- особенности разработки сметных норм на пусконаладочные работы;

- рекомендуемые положения технического нормирования.

В качестве приложения к Методике установлена рекомендуемая номенклатура сборников сметных норм, включающая в себя:

- сметные нормы на строительные работы (ГЭСН). В состав данной таблицы вошло 47 сборников;

- сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр). В состав данной таблицы вошло 19 сборников;

- сметные нормы на ремонтно-реставрационные работы (ГЭСНрр). В состав данной таблицы вошло 32 сборника;

- сметные нормы на монтаж оборудования (ГЭСНм). В состав данной таблицы вошло 40 сборников;

- сметные нормы на капитальный ремонт оборудования (ГЭСНмр). В состав данной таблицы вошло 2 сборника;

- сметные нормы на пусконаладочные работы (ГЭСНп). В состав данной таблицы вошло 16 сборников.

Напомним, что [приказом Минстроя России N 1046/пр от 30.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727786028) были утверждены сметные нормативы (Федеральная сметная нормативная база ФСНБ-2022), которые вступили в действие с 30.06.2022.

# 25.07.22 За-Строй. С замахом на проектировщиков и СРО

Глава комитета Госдумы уверен, что приоритет цены при определении проектировщика для госстроек препятствует развитию ТИМ и влияет на стоимость и качество строек

Председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов заявил:

44-ФЗ не даёт цифровым технологиям, тому же BIM-проектированию выходить на рынок, потому что эти проекты дороже на 10-15 процентов... Я думаю, что осенью мы будем серьёзно заниматься выработкой предложений по корректировкам законодательства.

По словам Сергея Александровича, цифровой проект обходится дороже, но при этом он удешевляет стройку. Однако по закону о госзакупках при выборе проектировщика для госстроек главным параметром **является** цена предложения. Это препятствует проникновению современных технологий:

Всё чаще и чаще начинают проектирование одни, заканчивают другие. В общем и целом, эта часть рынка не работает так, как требует сегодняшнее время, и мы обязаны прийти в эту часть рынка с регулировками. Будущее за ТИМ, за цифровыми технологиями, за контрактами полного цикла... Уберёт ли это СРО – это уже следствие, будем искать необходимые решения. Но так продолжаться не может.

При этом господин Пахомов отметил, что в строительстве саморегулируемые организации в целом работают…

# 26.07.22 ЕРЗ. Верховный Суд: застройщик вправе продлить аренду земельного участка без торгов, чтобы закончить строительство

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 28.06.2022 определением [№308-ЭС22-3699](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/eef097ba-f464-4d4f-85db-7c54f13a375d/714e0251-d8e7-4948-aa73-8a3513daf964/A63-4067-2021_20220705_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) признала незаконным отказ решения муниципального органа в продлении срока договора аренды земельного участка для завершения строительства.

Застройщик (Общество) обратился в арбитражный суд с заявлением к Комитету по управлению муниципальным имуществом (Комитет), в котором просил:

• признать незаконным отказ заинтересованного лица в продлении срока договора для завершения строительства;

• возложить на Комитет обязанность предоставить заявителю в аренду земельный участок на 20 месяцев для завершения строительства.

Арбитражный суд Ставропольского края [решением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/eef097ba-f464-4d4f-85db-7c54f13a375d/3a7e5960-7230-4291-919c-c24097002f14/A63-4067-2021_20210601_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) от 01.06.2021 по делу [№А63-4067/2021](https://kad.arbitr.ru/Card/eef097ba-f464-4d4f-85db-7c54f13a375d), оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2021 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.12.2021, в удовлетворении заявленных требований отказал.

Как следует из материалов дела, в ЕГРН за Обществом зарегистрировано право собственности на незавершенный строительством объект — склад готовностью 28%.

В соответствии с постановлением местной администрации в связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка (ЗУ) Комитетом и Обществом 20.06.2014 заключен договор аренды ЗУ под указанным незавершенным объектом для продолжения строительства производственной базы сроком на три года до 28.05.2017. Впоследствии, 11.12.2017 Администрация и Общество заключили на три года, до 10.12.2020, договор аренды спорного земельного участка для завершения строительства.

Общество 04.12.2020 обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов. Комитет письмом отказал заявителю в передаче ЗУ в аренду, поскольку данный участок ранее уже предоставлялся заявителю в аренду для завершения строительства с 11.12.2017 по 10.12.2020.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Застройщика с заявлением в суд.

Отказывая в удовлетворении требований, суды пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований, поскольку спорный земельный участок ранее после 01.03.2015 предоставлялся Обществу для завершения строительства расположенного на нем объекта недвижимости, однако заявитель не завершил строительство данного объекта в период действия названного соглашения.

Доводы заявителя о том, что он не мог завершить строительство объекта недвижимости в предусмотренный ранее заключенным договором аренды срок в связи с незаконными действиями налоговой службы, исключившей Общество из ЕГРЮЛ, суды признали несостоятельными.

ВС указал, что суды трех инстанций не учли следующее. Положения земельного законодательства направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе ЗУ.

Требование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком публичной собственности, о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Таким образом, возможность изъятия такого объекта закон допускает лишь при определенных обстоятельствах, которые подлежат установлению судом. В отсутствие такого судебного акта собственник объекта незавершенного строительства вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

Общество при рассмотрении данного дела указывало на наличие уважительных причин, по которым оно было лишено возможности завершить строительство недвижимого объекта, и ссылалось на незаконные действия налоговой службы, исключившей Общество из ЕГРЮЛ, что подтверждено решением вышестоящего налогового органа.

С учетом установленных по делу обстоятельств отказ Комитета в предоставлении в аренду земельного участка для завершения строительства препятствует Обществу завершить строительство и ввести объект в эксплуатацию, нарушает право собственности, баланс публичных и частных интересов.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия посчитала, что при рассмотрении дела суды допустили нарушения норм права, поэтому:

• отменила решение нижестоящих судов;

• признала незаконным решение Комитета об отказе в продлении срока договора аренды земельного участка для завершения строительства.

# 27.07.22 ЕРЗ. Какие стратегические приоритеты и цели установлены госпрограммой «Строительство»

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=129933) Постановления Правительства РФ «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство».

Распоряжением Правительства РФ [№829-р](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204120022) от 11.04.2022 [перечень](http://government.ru/docs/all/74804/) государственных программ РФ дополнен программой «Строительство» с периодом реализации 5 лет с начала очередного финансового года.

Разработанный проект Постановления утверждает комплексную государственную программу РФ «Строительство» (КГП «Строительство»), устанавливая ее стратегические приоритеты и цели.

КГП «Строительство» включает в себя следующие разделы:

• оценка текущего состояния сферы строительства и управления государственными капитальными вложениями;

• описание приоритетов и целей государственной политики в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями;

• задачи государственного управления и обеспечения национальной безопасности РФ, способы их эффективного решения в сфере строительства и управления государственными капитальными вложениями;

• задачи, определенные в соответствии с национальными целями;

• задачи обеспечения достижения показателей социально-экономического развития субъектов РФ, входящих в состав приоритетных территорий, уровень которых должен быть выше среднего уровня по РФ, а также иные задачи в сферах реализации комплексных программ.

При оценке текущего состояния сферы строительства и управления государственными капитальными вложениями указывается, что действующая федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП) финансово не сбалансирована, на что в том числе оказывает влияние удорожание строительных ресурсов.

Кроме того, действующий порядок реализации инвестиционных проектов не обладает гибкостью к изменениям внешних условий и не позволяет оперативно корректировать ход исполнения программы капитальных вложений, препятствует эффективному кассовому исполнению.

В качестве основных проблем, препятствующих эффективному управлению государственными капитальными вложениями, указаны:

• длительность и многоэтапность процедур перераспределения средств федерального бюджета между объектами капитального строительства (ОКС), государственными программами, национальными и федеральными проектами;

• отсутствие гибкости процессов планирования капитальных вложений;

• большой объем запрашиваемой обосновывающей документации и периодичность ее предоставления в целях принятия решения об осуществлении капитальных вложений;

• дублирование в разных информационных системах ввода данных в отношении одних и тех же ОКС;

• отсутствие правильной организации процессов по планированию и управлению капитальными вложениями.

В качестве целей реализация КГП «Строительство» устанавливаются:

• ежегодное увеличение доли введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства на уровне не менее 5% от запланированных к вводу.

• достижение 100% введенных ОКС к 2027 году от планового значения;

• достижение ежегодного кассового освоения средств федерального бюджета по капитальным вложениям на уровне не мене 99%;

• сокращение объемов незавершенного строительства к 2027 году на 100% от общего объема запланированных к сокращению объектов незавершенного строительства.

Достижение национальных целей и стратегических задач планируется путем решения следующих задач:

• совершенствование механизмов по управлению капитальными вложениями в части оптимизации процедур по формированию и планированию бюджетных ассигнований на осуществление капвложений; установление более четкого и прозрачного «клиентского пути» по рассмотрению предложений главных распорядителей бюджетных средств по финансированию (софинансированию) ОКС; сокращение объема обосновывающей документации и сроков перераспределения средств бюджета между ОКС в целях повышения гибкости и эффективности управления капитальными вложениями;

• создание отдельного модуля управления капитальными вложениями и перевода всех процессов по формированию и реализации мероприятий по строительству (реконструкции) ОКС в ГИИС «Электронный бюджет»;

• централизации функций по обеспечению строительства ОКС федеральной собственности;

• повышение компетенций и ответственности заказчиков строительства объектов федеральной адресной инвестиционной программы;

• создание механизмов по управлению объектами незавершенного строительства и выработка системных мер по их ликвидации.

По мнению Минстроя, оптимизация административных процедур позволит ежегодно увеличивать долю введенных в эксплуатацию объектов капстроительства на уровне не менее 5% от запланированных объемов путем применения механизма опережающего финансирования и строительства ОКС в ускоренных темпах, а также достигать ежегодного кассового освоения бюджетных средств по капитальным вложениям на уровне не менее 99%.

Приоритетными ОКС, подлежащими включению в программу, определены:

• включение в ФАИП переходящих объектов;

• включение объектов незавершенного строительства, признанных таковыми в установленном законодательством РФ порядке;

• включение объектов капстроительства в ФАИП по поручениям Президента РФ и Правительства РФ и в отдельных случаях по решению Президиума (Штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ.

Общественное обсуждение документа продлится до 8 августа текущего год

# 27.07.22 ЕРЗ. Разработан порядок организации и проведения экспертного сопровождения

На портале проектов нормативных актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129891) Постановления Правительства РФ «О порядке организации и проведения экспертного сопровождения».

Проект Постановления устанавливает порядок подготовки и проведения экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, уполномоченными на проведение экспертизы проектной документации (ПД), до направления ПД документации на экспертизу, сокращения сроков инвестиционного-строительного цикла, повышение качества архитектурно-строительного проектирования работ.

Напомним, что экспертное сопровождение осуществляется по инициативе застройщика, технического заказчика, лица, обеспечившего подготовку ПД, и проводится органом исполнительной власти или организацией, уполномоченными на проведение государственной экспертизы ПД (экспертная организация), разделы которой направляются для проведения экспертного сопровождения.

Постановление устанавливает перечень документов, которые необходимо предоставить в экспертную организацию с целью заключения договора о проведении экспертного сопровождения.

Для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения заявитель представляет в экспертную организацию следующие документы:

• заявление о проведении оценки соответствия, в котором указываются разделы ПД, представляемые на оценку;

• разделы ПД, подготовленные с учетом требований (в том числе к составу и содержанию разделов проектной документации), установленных законодательством РФ;

• иные документы по инициативе заявителя.

При первом представлении документов для проведения оценки соответствия сдается раздел «Пояснительная записка» или справка, подписанная специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта и согласованная застройщиком, техническим заказчиком.

Справка должна содержать основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность и другие), сведения об основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных, объемно-планировочных решениях и другие сведения.

Экспертная организация вправе дополнительно истребовать от заявителя представления расчетов конструктивных и технологических решений, используемых в ПД, а также материалов инженерных изысканий, которые должны быть представлены не позднее 3 рабочих дней.

Документы, представляемые в электронной форме, подписываются руководителем организации или уполномоченным им лицом с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Формат электронных документов должен соответствовать требованиям к электронным документам, представляемым для проведения государственной экспертизы.

Экспертная организация в течение трех рабочих дней со дня получения от заявителя документов осуществляет их проверку и представляет заявителю проект договора о проведении экспертного сопровождения. Договор о проведении экспертного сопровождения заключается на один год.

Оценка соответствия начинается после представления заявителем документа, подтверждающего внесение платы за проведение оценки соответствия, и завершается направлением (вручением) заявителю заключения о согласовании или несогласовании представленных материалов установленным требованиям. Выдача заключения осуществляется в электронной форме. Требования к составу, содержанию и порядку оформления заключения, формату электронного документа, в форме которого подготавливается заключение, будет устанавливаться Минстроем России.

При проведении оценки соответствия может осуществляться оперативное внесение изменений в разделы проектной документации, представленные для данной оценки соответствия.

Предполагается, что Постановление вступит в силу с 1 марта 2023 года и будет действовать до 1 марта 2029 года.

Публичное обсуждение проекта документа продлится до 18 августа текущего года.

# 27.07.22 ЕРЗ. Виды подготовительных работ, которые могу выполняться до выдачи разрешения на строительство, приведут в соответствии с ГрК РФ

На портале проектов нормативных актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129797) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2020 г. [№1798](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011110021?ysclid=l60q72s9ye356020248)».

С 14 июля текущего года вступили в силу изменения в [ч. 1.1. ст. 52](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/df32b8231cf067c4d4e864c717eb6b398358b504/) Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), которыми установлена возможность получения предварительной (до направления на экспертизу проектной документации оценки разделов ПД), в том числе подготовленных применительно к этапу строительства, реконструкции объекта капитального строительства (ОКС), на предмет их соответствия требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим, в области охраны окружающей среды и государственной охраны объектов культурного наследия, к безопасному использованию атомной энергии, промышленной безопасности и обеспечения надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, а также требованиям антитеррористической защищенности объекта.

Вместе с тем в действующей редакции Постановления Правительства РФ от 07.11.2020 [№1798](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011110021?ysclid=l60q72s9ye356020248), установившего перечень видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального, регионального, местного значения со дня направления проектной документации (ПД) указанных объектов на экспертизу, порядке их выполнения, а также экологических требованиях к их выполнению (Перечень), предусмотрено, что подготовительные работы могут выполняться только со дня направления ПД на экспертизу.

Проект Постановления предлагает установить, что подготовительные работы, предусмотренные Перечнем, могут выполняться со дня направления ПД на экспертизу ПД, либо в случае, предусмотренном [ч. 15.5 ст. 48 ГрК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/), — со дня согласования органом исполнительной власти или организацией, уполномоченными на проведение экспертизы ПД, разделов ПД, изменений в них.

Общественное обсуждение проекта документа продлится до 4 августа текущего года.

# 26.07.22 АНСБ. Госпрограмма «Строительство» поможет ускорить ввод объектов в России

Одной из основных целей государственной программы "Строительство", реализация которой начнется 1 января 2023 года, станет ввод 100% объектов капстроительства к 2027 году от плана в России, следует из разработанного Минстроем проекта постановления об утверждении программы.

Среди других целей программы - ежегодное кассовое освоение средств федерального бюджета по капитальным вложениям на уровне не менее 99%. Еще предполагается сокращение объема незавершенного строительства к 2027 году на 100% от плана.

"Также реализация государственной политики в сфере строительства ‎и управления капитальными вложениями будет способствовать достижению ежегодного увеличения доли введенных объектов капитального строительства в эксплуатацию от запланированных к вводу не менее 5%", - перечисляется в опубликованном на портале проектов нормативных правовых актов документе.

В рамках госпрограммы будет формироваться Федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП). Как указывается в документе, сейчас ФАИП финансово не сбалансирована. Также среди проблем - отсутствие гибкости процессов планирования капитальных вложений, большой объем документации.

"Комплексная госпрограмма "Строительство" с 2023 года будет направлена на формирование долгосрочной сбалансированной программы капвложений. Она будет предполагать: оптимизацию процедур по формированию и планированию бюджетных средств на капитальные вложения, установление более четкого, прозрачного и простого процесса по рассмотрению предложений от главных распорядителей средств федерального бюджета", - говорится в документе.

Еще предполагается сокращение объема дополнительных ‎и обосновывающих материалов решений ‎о реализации бюджетных инвестиций, уменьшение сроков перераспределения средств федерального бюджета между объектами капстроительства, а также цифровизация процессов.

# 27.07.22 Техэксперт. Утверждены изменения в План актуализации сметных нормативов на 2022 год

Минстрой России внес изменения в [План утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2022 год](http://docs.cntd.ru/document/727654421). Соответствующий [Приказ N 583/пр](http://docs.cntd.ru/document/351241096) подписал глава Минстроя России Ирек Файзуллин 19 июля 2022 года.

План дополнен 19 позициями, с 810 по 828 пункты, и предусматривает разработку 38 проектов сметных норм и одной методики (позиция 8 раздела III), помимо ранее включенных в план. В целом документ содержит предложения по разработке и актуализации в 2022 году 3501 сметной нормы, 17 методик нормативных затрат и 8 методик определения сметной стоимости.

# 28.07.22 ЕРЗ. Конституционный Суд: правовые гарантии защиты прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, отсутствуют

На портале правовой информации опубликовано Постановление Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 [№34-П](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207250003) по делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"…».

Конституционный Суда РФ (КС) проверил конституционность норм, которыми устанавливается возможность при передаче заложенного имущества застройщика-банкрота Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства (далее Фонда), кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, лишать их залоговых прав, т.е. права на получение удовлетворения за счет этого имущества (соответствующей денежной компенсации).

В силу [ч. 14 и ч. 17 ст. 16 151-ФЗ](http://www.kremlin.ru/acts/bank/44384) от 27.06.2019 передача объектов застройщика Фонду осуществляется без выплаты компенсации залоговым кредиторам и без их согласия на передачу.

Норма о передаче объектов фонду применяется с обратной силой и ухудшает положение залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, уменьшая объем принадлежащих им прав. Перечень же такого рода кредиторов в деле о банкротстве застройщика обширен: к ним относятся кредиторы, которым земельный участок и объект незавершенного строительства были переданы в ипотеку по договору; приобретатели нежилых помещений, заключившие с застройщиком договоры участия в долевом строительстве (ДДУ); все юридические лица, заключившие ДДУ независимо от того, какой тип помещений (жилые либо нежилые) они намеревались приобрести.

Правила о прекращении залога в делах о банкротстве застройщиков при передаче объектов приобретателю отсутствовали в момент заключения кредиторами-залогодержателями сделок с должниками-залогодателями, а потому не могли быть учтены такими кредиторами, не охватывались их разумными ожиданиями. Придание правилам обратной силы лишило кредиторов, финансировавших строительство объекта, возможности получить приоритетное удовлетворение своих требований, на что они справедливо рассчитывали, вступая в отношения с застройщиком.

КС указал, что ч. 14 и ч. 17 ст. 16 151-ФЗ во взаимосвязи с [п. 11 ст. 201.15-2 127-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ac8ecb1fc72b650249caa8797633890aaa92a5bd/) не соответствуют [Конституции РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/), так как не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства Фонду в рамках дела о банкротстве застройщика.

Однако признание этих положений не соответствующими [Конституции](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2875/) РФ не должно означать восстановления залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства и приобретших права залогодержателей до принятия оспариваемого регулирования, поскольку это могло бы влечь препятствия для завершения строительства в случае банкротства застройщика и удовлетворения потребностей граждан в жилище.

Защита прав указанных лиц должна осуществляться посредством иных правовых механизмов, учитывающих переход прав застройщика на имущество, в связи с которым возникли данные обязательства, соответствующему Фонду, действующему в целях защиты прав граждан — участников долевого строительства, но не аналогичных по содержанию следованию залога за этим имуществом.

У лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у Фонда, действующего в целях защиты прав граждан — участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению помещений, в связи с прекращением залога возникает право требования к Фонду, ставшему приобретателем прав застройщика на соответствующее имущество, в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов, но не более — совокупно по всем лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, — стоимости предмета залога на день принятия решения арбитражного суда о передаче Фонду соответствующего имущества; данные требования подлежат удовлетворению Фондом.

За лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, также сохраняется право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика в соответствующей очереди с тем, чтобы совокупное удовлетворение требований этих лиц Фондом и в порядке процедуры банкротства не превысило сумму основной суммы долга и процентов по ранее обеспеченному залогом обязательству. В случае такого превышения его сумма возвращается лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, Фонду в пределах погашенных им обязательств перед ними.

Федеральному законодателю надлежит внести в правовое регулирование изменения, предусматривающие гарантии прав кредиторов, не являющихся участниками строительства и приобретших права залогодержателей до принятия оспариваемого регулирования, в случае утраты ими своих залоговых прав. До этого КС РФ Постановлением [№34-П](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207250003) установил временное правовое регулирование

ВС также отметил, что на приобретателя имущества, т.е. на Фонд, возложена обязанность по погашению не всех, а только части текущих платежей, относящихся к первой очереди. Особенность банкротства застройщиков заключается в том, что к числу их текущих кредиторов, чьи требования в силу специального регулирования останутся непогашенными, относятся кредиторы второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей: работники застройщика по требованиям о выплате текущей заработной платы; лица, привлекавшиеся после возбуждения дела о банкротстве для подрядных работ в целях завершения строительства (до принятия приобретателем решения о намерении приобрести права застройщика); лица, оказывавшие услуги, без которых невозможны нормальное проведение процедур банкротства и сохранность объекта незавершенного строительства (например, охранные организации, энергоснабжающие компании, субъекты, предоставившие помещения для работы управляющего с документами и участниками строительства), и т.д.

Иными словами, деятельность соответствующих кредиторов застройщика, в отношении имущества которого (земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями) имеется приобретатель, направлена на проведение отдельных мероприятий по строительству объекта, обеспечение его сохранности, надлежащее осуществление процедур банкротства, что также содействует успешному завершению строительства. Поэтому справедливым был бы учет интересов кредиторов по этим требованиям в рамках процедур, в которые вовлекается и Фонд, действующий в целях защиты прав граждан.

Отсутствие гарантий погашения требований кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, чьи требования возникли до принятия заявления о признании должника банкротом, по сути, лишает кредиторов по текущим платежам, не относящимся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, права на возмещение за счет имущества застройщика. Вместе с тем хотя бы в некоторых ситуациях при сохранении соответствующих объектов в собственности (владении) застройщика и с учетом всей совокупности требований к нему, в том числе обеспеченных залогом, такие кредиторы сохраняли бы действительную возможность вернуть долг или по крайней мере сопоставимую с ним сумму.

КС сделал вывод, что [п. 5 ст. 201.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/246499625960aa6a2a7788359b022cb46155f5ec/), [абз. второй п. 2 ст. 201.15](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/a999dd85004d092fae6abd9c51e7a51abfb035ee/), [пп. 1 п. 8 ст. 201.15-1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/7f782b0685bb1348b1c645cf0eb16df34816a913/) [127-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/) не соответствуют Конституции РФ в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования ими не допускается погашение требований кредиторов по текущим платежам, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, о возмещении расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, за счет Фонда, действующего в целях защиты прав граждан — участников долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве; если из обстоятельств дела, включая объем требований к застройщику, в том числе обеспеченных залогом, не следует, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано Фонду; а в части текущих платежей для удовлетворения требований об оплате труда работников застройщика, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору непосредственно на том объекте незавершенного строительства, который передан Фонду, — вне зависимости от этого условия.

Федеральному законодателю надлежит внести в законодательство соответствующие изменения. До этого КС РФ Постановлением [№34-П](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207250003) установил временное правовое регулирование.

# 28.07.22 ЗаНоСтрой. Проект приказа Минстроя о переносе сроков НОК проходит регистрацию в Минюсте. Но остаются основные вопросы, связанные с оценкой квалификации

В ближайшее время может вступить в силу приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 30 июня 2022 года № 529/пр «Об установлении временных особенностей внесения сведений о физическом лице в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национальный реестр специалистов в области строительства». В настоящее время документ направлен на регистрацию в Министерство юстиции РФ. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Данным приказом Минстрой России перенёс срок прохождения независимой оценки квалификации специалистов на 12 месяцев. Буквально в документе говорится следующее: *«Установить в 2022 году, что с 1 сентября 2022 года для лиц, у которых‎ в соответствии с пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, ‎2005, № 1, статья 16; 2016, № 27, статья 4305; 2022, № 1, статья 16) возникает необходимость прохождения независимой оценки квалификации физического лица, претендующего на осуществление профессиональной деятельности по организации выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, работ ‎по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, на соответствие положениям профессионального стандарта, устанавливающего характеристики квалификации, необходимой работнику для осуществления указанного вида профессиональной деятельности, выполнения трудовых функций, должностных обязанностей, срок прохождения такой независимой оценки квалификации переносится на 12 месяцев».*

Таким образом, для лиц, включаемых в Национальные реестры специалистов, которые ведут НОСТРОЙ и НОПРИЗ, с 1 сентября 2022 года до 1 сентября 2023-го не потребуется предоставление документов о прохождении НОК. Проект данного приказа проходил общественное обсуждение с 27 мая по 2 июня 2022 года и не претерпел по его итогам существенных изменений.

В сообществе было высказано предположение, что перенос сроков связан с объективной оценкой экспертами Минстроя России состояния готовности необходимой инфраструктуры – ЦОКов, ЭЦ, обслуживающего персонала в Национальных объединениях. А потому, дабы не положить на бок систему, которая будет вынуждена в считанные месяцы обработать тесты более 250-ти тысяч специалистов по линии одного только Национального объединения строителей, отрасли было решено дать передышку.

Между тем, основные вопросы и проблемы, связанные с прохождением независимой оценки квалификации, так никуда и не делись. Так, саморегуляторы задаются вопросом, будет ли предложенная норма распространяться только на физических лиц, которые впервые будут внесены в НРС или и на специалистов, внесённых в базу данных ранее? Что делать со специалистами, которые будут включаться в НРС впервые после 1 сентября 2022 года – нужно ли их сразу заставлять делать тестирование НОК либо экзамен также можно отложить?

В любом случае, очевидно, что Минстрой и Национальные объединения должны использовать годовую отсрочку, чтобы наладить полноценную систему обучения и безбарьерной электронной сдачи экзаменов. Существуют обоснованные опасения, что в своём нынешнем формате НОК рискует стать очередной кампанией по продаже корочек, по аналогии с тем, как ранее была налажена торговля специалистами НРС, а ещё раньше – допусками СРО.

# 28.07.22 ЕРЗ. Разработаны критерии отнесения объектов капстроительства к зданиям и сооружениям вспомогательного использования

На портале проектов постановления нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129893) Постановления Правительства РФ «Об установлении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».

С 14.07.2022 года вступила в силу новая редакция [п. 3 ч. 17 ст. 51](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/) Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), согласно которой Правительство РФ наделено полномочием по утверждению критериев определения строений и сооружений вспомогательного использования.

Согласно разработанному проекту, объекты капстроительства могут быть отнесены к строениям и сооружениям вспомогательного использования при их соответствии одному из следующих критериев:

• строение или сооружение, строительство которого предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному зданию, строению или сооружению, строится на одном земельном участке (ЗУ) с основным зданием, строением или сооружением и связано с осуществлением строительства или реконструкции здания, строения или сооружения;

• строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного здания, строения или сооружения, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному зданию, строению или сооружению и не может быть использовано в иных целях;

• строение или сооружение расположено на ЗУ, предоставленном для индивидуального жилищного строительства.

Напомним, что ранее Росреестр в письме [№3215-АБ/20](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_223191/) от 13.04.2020, раскрывал, какие критерии позволяют отнести объекты к числу вспомогательных зданий, строений, сооружений. По мнению регистрационного ведомства, к числу объектов капитального строительства (ОКС) вспомогательного использования, могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.

При этом размещение ОКС вспомогательного использования предусматривается проектной документацией.  Как отмечал Росреестр, к числу объектов вспомогательного использования не могут быть отнесены ОКС, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами.

Позже в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2022) [п. 16](https://www.vsrf.ru/documents/practice/31180/), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 01.06.2022, было указано, что из совокупного анализа [п. 2 и 3 ч. 17 ст. 51](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/), [ч. 15 ст. 55](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/) ГрК РФ и [ст.135 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/78b283a829ab39b6dbe6e7382e35f688663254ba/) следует, что основными критериями для отнесения строений и сооружений к вспомогательным являются:

• их принадлежность к виду сооружений пониженного уровня ответственности;

• отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство;

• наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому такое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Предполагается, что Постановление вступит в силу с 01.03.2023 и будет действовать до 01.03.2028.

Публичное обсуждение [проекта](https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129893) Постановления РФ продлится до 11 августа текущего года.

# 29.07.22 ЕРЗ. Новые разъяснения Росреестра о применении законодательства о госрегистрации и кадастровом учете

На одном из порталов правовой информации опубликованы письма Росреестра [№14-5128-ТГ/22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422755/) от 21.06.2022 и [№18-6178-ТГ/22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422757/) от 22.07.2022 в которых даны разъяснения по применению законодательства о государственной  регистрации права и кадастровом учете.

В письме [№14-5128-ТГ/22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422755/) от 21.06.2022 Росреестр отвечает на вопросы методического характера, поступившие от территориальных органов регистрационного ведомства.

Всего в данном письме даны разъяснения на восьми вопросам. В первом вопросе разъясняется применение [ст. 16 476-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_405464/67d473120e2e3f8c8a2be9505d11aa6ddbe0a5ff/), которая дополнила ГрК РФ определением  «дом блокированной застройки».

Согласно положениям 476-ФЗ, если до 01.03.2022 в ЕГРН были внесены сведения о жилых помещениях (квартирах) в жилом доме блокированной жилой застройки и зарегистрированы права на такие помещения, которые соответствуют признакам дома блокированной застройки, указанным в [п. 40  ст.1 ГрК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/), собственники этих блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников блоков на обращение от имени всех собственников в соответствующий территориальный орган Росреестра с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости (квартир), а именно, об учете изменений сведений о виде — «помещение», назначении — «жилое», виде жилого помещения — «квартира», на вид — «здание», назначение — «жилой дом», вид разрешенного использования — «дом блокированной застройки».

При этом из ЕГРН исключаются сведения о наименовании объектов недвижимости, не соответствующие данному виду разрешенного использования. Кроме того, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета соответствующих изменений в отношении указанных помещения (квартир) орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором они расположены.

Один из вопросов касается прекращении права собственности застройщика на земельный участок под многоквартирным домом (МКД). Рассмотрены различные варианты, один из них таков.

Если земельный участок (ЗУ), где с привлечением денежных средств участников долевого строительства осуществлялось строительство введенного в эксплуатацию МКД, образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном МКД, и принадлежит застройщику на праве собственности:

• одновременно с внесением в реестр объектов недвижимости ЕГРН записи о МКД (постановке его на государственный кадастровый учет) погашается регистрационная запись в ЕГРН о залоге в отношении ЗУ, принадлежащего застройщику на праве собственности, на котором расположен МКД;

• при государственной регистрации права собственности на первое помещение в МКД одновременно без соответствующего заявления осуществляются:

• государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в МКД на помещения и ЗУ, составляющие общее имущество в нем;

• государственная регистрация прекращения права собственности застройщика на ЗУ на основании разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Также в данном письме можно найти ответы на вопросы:

• об изменении вида разрешенного использования ЗУ, принадлежащего юридическому лицу на праве собственности, на вид, предусматривающий ведение личного подсобного хозяйства;

• о документах, подлежащих указанию в решении о выявлении правообладателя в качестве документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости;

• о применении [ч. 12 ст. 70 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/) в отношении жилых домов, расположенных на ЗУ, предназначенных для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности;

• о нотариальном удостоверении договора купли-продажи арестованного имущества, заключенного по результатам торгов, предметом которого является имущество несовершеннолетнего;

• возможна (или нет) уплата государственной пошлины за обе стороны договора одним платежным документом при регистрации, когда условиями договора пошлина за его регистрацию уплачивается одной стороной: за себя и (в качестве иного лица) за второго плательщика такой пошлины (другую сторону договора);

• об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении жилых и садовых домов, расположенных на ЗУ, имеющих смешанный вид разрешенного использования.

Письмом [№18-6178-ТГ/22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422757/) от 22.07.2022 направлены методические рекомендации по формированию кадастровыми инженерами границ уточняемых и образуемых земельных участков с учетом сведений ЕГРН о местоположении границ смежных ЗУ, в том числе в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.).

Данные методические рекомендации направлены для применения:

• государственным регистраторам прав при рассмотрении документов, поступающих на осуществление учетно-регистрационных действий;

• кадастровым инженерам.

Рекомендации включают перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета.

Рекомендации подготовлены в виде таблицы, поделенной на три блока:

• первый блок — практический пример;

• во втором блоке описаны действия органа регистрации прав в данной ситуации;

• в третьем блоке описаны действия кадастрового инженера.

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

# 27.07.22 РИА Новости. Хуснуллин поручил представить планы развития аэропортов и морских портов

Хуснуллин поручил Минтрансу представить планы развития аэропортов и морских портов

 Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин поручил Минтрансу до конца недели представить пятилетние планы по развитию инфраструктуры аэропортов и морских портов.

В канале в Telegram вице-премьер напомнил, что в конце июня был утвержден пятилетний план дорожного строительства.

"Продолжаем работу в этом направлении. Сегодня на оперативном совещании дал поручение Минтрансу до конца недели представить пятилетние планы по развитию инфраструктуры аэропортов и морских портов, а также расширению дорог до четырех полос движения", - написал Хуснуллин.

Вице-премьер добавил, что по всем этим направлениям власти намерены выходить на долгосрочное планирование.

# 27.07.22 За-Строй. С опережением плана

Российские власти планируют переселить из аварийного жилья ещё 138 тысяч человек до конца 2023 года

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин по итогам вчерашнего заседания наблюдательного совета Фонда развития территорий написал в своём Telegram-канале:

По расселению аварийного жилья идём с опережением плана. С начала года в новое жильё переехали уже 102 тысячи человек. По этой программе из 509 тысяч человек нам осталось расселить 138 тысяч граждан. Рассчитываем, что до конца 2023 года эта программа будет выполнена.

Кроме того, по словам Марата Шакирзяновича, за всё время работы наблюдательного совета были приняты решения о восстановлении прав 108,6 тысячи обманутых дольщиков по 1.348-ми долгостроям. Квартиры уже получили 16,2 тысячи человек, а выплаты – почти 39 тысяч граждан. В этом году в правах уже восстановлены 24,6 тысячи обманутых дольщиков, добавил господин Хуснуллин.

# 27.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин провёл заседание наблюдательного совета Фонда развития территорий

На заседании наблюдательного совета Фонда развития территорий были рассмотрены отчёты о деятельности в первом полугодии 2022 года. В частности, участники заседания обсудили работу по переселению граждан из аварийного жилья, а также по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства. «Расселение граждан из жилья, признанного аварийным до 2017 года, идёт с опережением плана.

С начала года в новое жильё переехали уже 102 тысячи человек. Важно не сбавлять набранных темпов – чем быстрее мы работаем, тем быстрее граждане улучшают свои условия проживания. Рассчитываем, что до конца 2023 года эта программа будет выполнена», – заявил Марат Хуснуллин.

Генеральный директор Фонда развития территорий Константин Цицин добавил, что из числа расселённых граждан около 8 тысяч человек улучшили жилищные условия в рамках собственных программ субъектов Российской Федерации, которые реализуются без участия средств государственной корпорации.

«Показатели федерального проекта будут выполнены до конца 2023 года. До указанной даты жилищные условия улучшат 509,5 тысячи человек. Для выполнения этой задачи из аварийного жилья в благоустроенные квартиры осталось переселить 138 тысяч граждан», – сказал он.

Говоря о результатах работы по защите прав граждан – участников долевого строительства, Марат Хуснуллин отметил: «За весь период работы наблюдательного совета были приняты решения о восстановлении прав 108,6 тысячи дольщиков по 1348 объектам, из которых введено в эксплуатацию 92 дома. Таким образом, квартиры получили 16,2 тысячи граждан, а выплаты – почти 39 тысяч человек. Общая сумма компенсаций превысила 100 млрд рублей».

Отчёт о реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших граждан представил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев. Он доложил, что за период с 1 января по 30 июня текущего года в правах восстановлены 24,6 тысячи пострадавших граждан (из них силами фонда – порядка 13 тысяч дольщиков, силами регионов, по предварительным данным, – 11,6 тысячи человек), а всего в 2022 году число таких граждан должно составить не менее 47 тысяч человек.

«В 2022 году с применением механизмов Фонда развития территорий мы изначально запланировали восстановить права 22 тысяч дольщиков. Однако с учётом возросшей динамики стройки и оперативности принятия решений наблюдательным советом сможем в этом году решить проблему 29 тысяч граждан, то есть на 7 тысяч человек больше изначально обозначенного плана», – подчеркнул он и добавил, что в целом Фонд развития территорий прогнозирует сокращение числа обманутых дольщиков, нуждающихся в восстановлении прав, до 75–80 тысяч человек к концу 2022 года.

Помимо этого, в числе положительных итогов работы фонда в первом полугодии 2022 года были названы сокращение на 33% единого реестра проблемных объектов, а также вовлечение в оборот земельных участков, которые переходят Фонду развития территорий по решению арбитражного суда после выплат гражданам денежных компенсаций.

На сегодняшний день решения о способе распоряжения имуществом приняты правлением фонда в отношении 54 земельных участков.

# 27.07.22 ПСКРФ. Свыше 400 дольщиков получат компенсации по решению наблюдательного совета Фонда развития территорий

Более 400 пострадавших дольщиков будут восстановлены в правах по решению наблюдательного совета Фонда развития территорий. Все они получат выплаты возмещений. Об этом сообщил председатель наблюдательного совета, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Рассмотрели ещё 12 проблемных объектов, которые так и не были достроены. Пострадавшими по ним признаны 422 человека», – сказал Марат Хуснуллин. Рассмотренные наблюдательным советом объекты расположены в Республике Коми, Ленинградской, Новосибирской и Калининградской областях.

Главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев отметил, что с обязательствами перед гражданами не справились пять застройщиков.

«В рамках принятых решений фонд выделит более 1,6 млрд рублей для выплат компенсаций гражданам», – добавил Константин Тимофеев. Информацию о старте выплат по указанным объектам фонд опубликует на своём официальном сайте – фонд214.рф в ближайшее время.

Всего на сегодняшний день по решениям наблюдательного совета фонда о выплатах восстановлены права 39,6 тысячи дольщиков. Они получили компенсации на общую сумму 102,2 млрд рублей.

Фонд призывает граждан активнее обращаться в офис уполномоченного банка за своими деньгами. Список домов, по которым будут выплачены компенсации:

1. Республика Коми: 1 дом застройщика ООО «Вега» по адресу: г. Сыктывкар, ул. Стахановская, д. 15/1 (пересмотр решения в связи с обращением субъекта о невозможности завершить строительство)

2. Калининградская область: 1 дом застройщика ООО «Квартал» по адресу: Гурьевский р-н, пос. Невское, ул. Старокаменная, 20 (пересмотр решения в связи с обращением субъекта о невозможности завершить строительство)

3. Ленинградская область: 4 дома застройщика ООО «Стройлес» по адресу: Ломоносовский р-н, Виллозское с. п., малоэтажная блокированная застройка, 1-я очередь, блок К-1.1, К-1.2, С-3.1, С-3.2 2 дома застройщика АО «ГСК» по адресу: Всеволожский р-н, г. Всеволожск, Южный жилой район, квартал 6, поз. 5, 7

4. Новосибирская область: 4 дома застройщика ООО «НСК “Авантаж”» по адресу: г. Новосибирск, Ленинский р-н, ул. Связистов, 161/1 стр., д. 3 «Альфа», д. 4–6 «Бета».

# 27.07.22 ПСКРФ. Константин Тимофеев: в 2022 году Фонд развития территорий сможет восстановить права 29 тысяч граждан

Главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев на заседании Наблюдательного Совета Фонда выступил с докладом о реализации мероприятий по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства в I полугодии 2022 г.

Константин Тимофеев отметил, что решениями Наблюдательного Совета, принятыми за первые шесть месяцев текущего года, защищены права 8 тыс. дольщиков. «По 9 проблемным объектам в 2022 году Наблюдательный Совет принял решение о завершении строительства.

По 124 долгостроям люди уже получают выплаты возмещений, – отметил Константин Тимофеев. – До конца этого года нам необходимо принять решения о восстановлении прав еще 11,7 тыс. граждан – участников долевого строительства», – добавил главный управляющий директор Фонда развития территорий.

По словам Константина Тимофеева, с применением механизмов Фонда развития территорий в I полугодии в России введены в эксплуатацию 25 многоквартирных жилых домов. 2,5 тыс. участников долевого строительства получили ключи от своих квартир или на данный момент оформляют права собственности в домах, достроенных по решениям Наблюдательного Совета. «19 объектов ввели в эксплуатацию региональные фонды под контролем федерального Фонда.

Строительство 6 домов завершил Фонд развития территорий. Самые крупные долгострои, введенные в эксплуатацию, это подмосковные объекты в ЖК «Опалиха О3» (323 дольщика) и «Митино О2» (229 дольщиков), челябинские в «СК Радуга» (204 дольщика) и «КапиталДом» (197 дольщиков), а также ЖК «Европейский» в Волгограде (182 дольщика)», – подчеркнул главный управляющий директор Фонда развития территорий.

Константин Тимофеев также сообщил, что согласно ранее утвержденным планам количество граждан, которые будут восстановлены в правах общими усилиями Фонда развития территорий и субъектов РФ, в 2022 году должно составить не менее 47 тысяч человек. «С применением механизмов Фонда развития территорий в 2022 году мы изначально запланировали восстановить 22 тыс. дольщиков. Однако с учетом возросшей динамики стройки и оперативности принятия решений Наблюдательным советом, сможем в этом году решить проблему 29 тысяч граждан, то есть на 7 тысяч человек больше ранее обозначенного плана», - подчеркнул Константин Тимофеев.

В целом Фонд развития территорий прогнозирует сокращение числа обманутых дольщиков, нуждающихся в восстановлении прав, до 75-80 тыс. человек к концу 2022 года.

# 28.07.22 РИА Новости. Кабмин расширил перечень объектов, которые строятся в упрощенном порядке

Мишустин: кабмин расширил перечень объектов, которые строятся в упрощенном порядке

Кабмин расширил перечень объектов, которые строятся в упрощенном порядке, в него вошли больницы, школы и другие социальные объекты, сообщил премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"Мы расширяем список объектов, строительство и регистрацию которых можно будет вести в упрощенном порядке. Теперь в него войдут школы, больницы, спортивные сооружения и многие другие организации социальной сферы. Это ускорит их ввод в эксплуатацию в среднем на один год за счет уменьшения числа разрешительных документов и административных процедур", - сказал Мишустин на совещании с правительством.

Новый порядок будет распространен на социальную, медицинскую и спортивную инфраструктуру.

"Мы будем и дальше принимать решения, которые помогают людям и их семьям получать необходимое обслуживание и заботу и дают бизнесу снизить издержки, а отраслям - лучше адаптироваться к внешним санкциям", - добавил Мишустин.

# 28.07.22 НОСТРОЙ Новости. Правительство упростит порядок строительства приоритетных социальных объектов и пограничных пунктов пропуска

Детсады, школы, фельдшерско-акушерские пункты, физкультурно-оздоровительные комплексы, детские школы искусств и другие социальные учреждения вошли в перечень объектов инфраструктуры, строительство или реконструкцию которых можно вести по упрощенным процедурам. [Распоряжение от 19 июля 2022 года №1973-р](http://static.government.ru/media/files/XC5JulEi6sZX1TPwmdMwtMV2boiptW2g.pdf) о расширении такого перечня подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Речь идет о соцобъектах, создание или обновление которых предусмотрено стратегией пространственного развития, национальными проектами, а также целевыми федеральными, ведомственными, региональными и иными программами.

Теперь земельные участки для строительства можно получить по упрощенной схеме. Кроме того, быстрее будет проходить экспертиза проектов и разработка документов по планировке территории. Такое решение позволит сократить общее время строительства. В зависимости от проекта оно может составить от нескольких месяцев до года.

«Будем и дальше принимать решения, которые помогают людям и их семьям получать необходимое обслуживание и заботу и дают возможность бизнесу снизить издержки, а отраслям – лучше адаптироваться к внешним санкциям», – [отметил Михаил Мишустин в ходе заседания Правительства 28 июля](http://government.ru/news/46122/).

Кроме социальных объектов в расширенный перечень инфраструктуры вошли пункты пропуска через государственную границу. Их ускоренное строительство позволит обеспечить ввоз в страну необходимых товаров в достаточных объемах.

Подписанное распоряжение необходимо для реализации поправок в Градостроительный кодекс и ряд федеральных законов. Изменения в законодательство были приняты в начале мая 2022 года.

Подписанным документом внесены изменения в [распоряжение Правительства от 7 сентября 2020 года №2278-р](http://gov.garant.ru/document?id=74515418&byPara=1).

[Правительство России](http://government.ru/news/46123/)

# 28.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: благодаря нацпроекту дорожники обновили треть туристических маршрутов, запланированных к ремонту в 2022 году

За первые три года реализации национального проекта «Безопасные качественные дороги» в регионах привели в нормативное состояние более 800 объектов улично-дорожной сети, ведущих к местным достопримечательностям. Их общая протяжённость составила более 4 тыс. км.

Масштабные работы по обновлению популярных туристических маршрутов продолжаются и в этом году. «Развитию внутреннего туризма в нашей стране сейчас уделяется особое внимание. Поэтому перед дорожниками стоит важная задача – обеспечить комфортный и безопасный проезд к туристическим объектам.

В ходе реализации нацпроекта “Безопасные качественные дороги” в этом году в нормативное состояние приведут порядка 1,7 тыс. км таких дорог. Сейчас на участках ведутся активные строительно-монтажные работы, а треть запланированных к ремонту на этот год туристических маршрутов уже обновили», – сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Путешествия по России набирают всё большую популярность, и это неудивительно – наша страна с её многовековой историей богата уникальными памятниками архитектуры, а в силу географического расположения здесь множество различных природных заповедников, заказников и живописных ландшафтов. Благодаря национальному проекту “Безопасные качественные дороги” маршруты к любимым местам путешественников становятся доступнее – только в этом году в нормативное состояние приведут 345 участков туристических маршрутов», – отметил руководитель Федерального дорожного агентства Роман Новиков.

Так, в Тверской области на полтора месяца раньше срока, предусмотренного контрактом, отремонтировали дорогу Р-132 «Золотое кольцо» – Щеколдино протяжённостью 15 км. Она расположена на территории Зубцовского округа, к югу от Зубцова, и проходит вдоль рек Вазуза и Осуга. Трасса имеет большое значение для жителей и гостей региона: она соединяет между собой населённые пункты Вазузского сельского поселения и обеспечивает их связь с Зубцовым и федеральной трассой Р-132. Также по ней пролегают маршруты школьных и пассажирских автобусов, она ведёт к гидроузлу, который является началом Вазузского водохранилища. Кроме того, здесь проходит туристический маршрут к храму Знамения Божией Матери на берегу Осуги.

В Ломоносовском районе Ленинградской области по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» отремонтирован маршрут к Колокольной горе, где расположен мемориал «Непокорённая высота». Это одно из центральных памятных мест Ораниенбаумского плацдарма: в годы Великой Отечественной войны именно отсюда началась операция «Январский гром», которая была призвана освободить Ленинград от фашистской блокады. В центре композиции находится 13-метровый монумент «105,3», эти цифры обозначают высоту над уровнем моря. Сам комплекс был возведён в 2005 году к 60-летию Победы в Великой Отечественной войне. Дорога отремонтирована на всём протяжении – 3,5 км – от Гостилиц до самого мемориала.

В Краснодарском крае, в Новороссийске, благодаря нацпроекту привели в нормативное состояние проспект Ленина. Дорога ведёт к пляжу «Алексино» и яхт-клубу, а также многим социально значимым объектам. Например, здесь находится Дворец творчества детей и молодёжи им. Сипягина, где занимаются дети со всего города и пригородов. Основная часть магистрали протяжённостью 1,5 км была отремонтирована и сдана в эксплуатацию в конце мая 2022 года. Понимая социальную значимость автодороги, местные власти приняли решение продолжить работы на оставшемся полукилометровом отрезке проспекта Ленина от улицы Молодёжной до улицы Южной.

Продолжаются дорожные работы и во Владимирской области, в Суздале, который уже заметно преобразился благодаря национальному проекту «Безопасные качественные дороги». В этом году в городе Золотого кольца продолжили ремонтировать улицу Ленина: в нормативное состояние приводят участок протяжённостью 1,3 км. Здесь располагается множество достопримечательностей и памятников архитектуры, а также гостиничных комплексов и гостевых домов. Участок ремонта текущего года проходит мимо Красной площади, расположенной в самом центре города, рядом с Ризоположенским монастырём, а также вблизи стен Спасо-Евфимиева монастыря, внесённого в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО. В прошлом году по дорожному нацпроекту отремонтировали и обустроили участок протяжённостью около 2 км от пересечения с западным объездом города до дома №65. Кроме того, заменили светофорный объект на перекрёстке улиц Ленина и Кремлёвской.

В областном центре Владимирской области городе Владимире завершены дорожные работы на двух участках центральной магистрали – улицы Большой Московской. В этом году асфальтовое покрытие обновили на 1,2 км, осталось выполнить работы по обустройству. Это первая и старейшая магистральная улица, которая проходит через исторический центр Владимира. Это часть Московской дороги, бывшей Владимирки, которая начинается от Золотых ворот и тянется до улицы Большой Нижегородской. Здесь традиционно располагался центр городской жизни – административной, торговой, культурной.

Основные достопримечательности Владимира расположены вдоль улицы (или неподалёку от неё), которая идёт параллельно Клязьме и железной дороге. Всего благодаря национальному проекту «Безопасные качественные дороги» в 84 субъектах страны в этом году к нормативу приведут более 16 тыс. км дорожной сети.

# 28.07.22 СГ. Правительство РФ профинансирует льготные ипотечные программы дополнительно

На субсидирование льготной, семейной и дальневосточной ипотеки будут выделены дополнительные 45,5 млрд рублей. Об этом заявил премьер-министр России Михаил Мишустин на совещании с членами правительства в четверг.

«Сегодня направим еще 45,5 млрд рублей на реализацию трех из них – льготной, семейной и дальневосточной. Они пользуются высоким интересом у жителей нашей страны. И средства, которые уже были выделены и предусмотрены в федеральном бюджете, практически полностью выбраны», - отметил премьер.

По его словам, большая часть ресурсов пойдет на финансирование программы «Льготная ипотека». Почти 16 млрд будут направлены на семейную и более 4 млрд – на дальневосточную.

«Рассчитываем, что эти средства позволят многим нашим гражданам решить самый важный вопрос с недвижимостью, приобрести новые дома, квартиры, повысить качество жизни», - сказал Михаил Мишустин.

Ранее [«Стройгазета» сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/nazvany-top-10-regionov-po-kolichestvu-vzyatoy-ipoteki-na-vtorichnoe-zhile-/), что с начала 2022 года «Банк ДОМ.РФ» выдал россиянам на покупку вторичного жилья около 2,5 тыс. ипотечных кредитов на 7,7 млрд рублей.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 25.07.22 АНСБ. ТК 505 разработает стандарт информационного моделирования жилых домов

Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Константин Михайлик открыл рабочее совещание технического комитета ТК 505 «Информационное моделирование», сформированного приказом Росстандарта от 29 марта 2022 года на базе института развития «ДОМ.РФ» с целью обеспечения разработки нормативно-технической документации и в области ТИМ в строительстве.

Институтом развития разрабатывается предварительный национальный стандарт (ПНСТ), который будет содержать требования к информационным моделям жилых зданий. Работа госкомпании по этому направлению была поддержана участниками второго заседания технического комитета. В ходе заседания были представлены первые сценарии применения технологии по созданию «цифровых двойников» в гражданском строительстве. При их разработке учтены лучшие российские и международные практики, мнения экспертного сообщества.

«Внедрение технологий информационного моделирования позволит не только повысить прозрачность реализации проектов, но и снизить транзакционные издержки на всех этапах жизненного цикла, а также митигировать риски при реализации линейки кредитных продуктов. В целях внедрения ТИМ Минстроем России организовано взаимодействие со всеми ключевыми участниками, экспертным сообществом для проработки наиболее важных вопросов в данном направлении», — сказал Константин Михайлик.

На заседании были рассмотрены вопросы по текущему состоянию нормативно-правовой базы внедрения технологий информационного моделирования, темы по разработке новых проектов стандартов и заявки организации по вступлению в ТК 505.

«Как локомотив цифровизации строительной отрасли ДОМ.РФ при поддержке Минстроя России активно работает над внедрением ТИМ в сфере строительства. Мы не только готовим кадры для ТИМ в нашей академии, но и создаём прикладные решения. В частности, прорабатываем вопрос создания платформы для реализации проектов гражданского строительства с применением ТИМ», - сказал управляющий директор ДОМ.РФ по цифровой трансформации Николай Козак.

Как отметил на заседании директор Единой информационной системы жилищного строительства Александр Лукьянов, представленные наработки и предложения по нацстандарту будут гармонизированы с уже действующими требованиями в сфере ТИМ.

«Сейчас мы разрабатываем необходимую документацию по предварительному национальному стандарту и формированию и ведению цифрового журнала учета выполнения строительных работ. Его создание – один из инструментов обеспечения полномасштабного перехода строительной отрасли на использование ТИМ. Плюсами этой технологии являются предотвращение ошибок в документации и, как следствие, безопасная эксплуатация зданий, в том числе жилых, экономия средств бюджетов разного уровня и бизнеса, а также ускорении строительных процессов», — отметил Лукьянов.

# 25.07.22 НОСТРОЙ Новости. Импортозамещение в строительстве: предложение, от которого можно отказаться

При Минстрое России создана рабочая группа, деятельность которой призвана помочь в развитии каталога импортозамещения. Вроде все выглядит неплохо, однако трепетные застройщики все равно волнуются: не станет ли каталог рано или поздно некой «импортозаместительной обязаловкой», вне рамок которой стройка будет, мягко говоря, затруднена?

При Минстрое России создана межведомственная рабочая группа\*, которая будет подготавливать рекомендации, подтверждающие соответствие иностранным аналогам характеристик отечественных и ввозимых из дружественных стран строительных материалов и технологий — для их включения в каталог импортозамещения. В частности, на основании рекомендаций рабочей группы могут быть приняты решения о замене импортной продукции без проведения дополнительной экспертизы и внесения изменений в действующие государственные контракты.

Председателем межведомственной рабочей группы назначен замглавы Минстроя Сергей Музыченко, его заместителем — президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Также в нее вошли представители Минпромторга, ФАУ ФЦС, Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Национального объединения теплоэнергетического комплекса, застройщиков и производителей строительной продукции.

Каталог импортозамещения — запущенный весной совместный проект Министерства строительства и ЖКХ РФ и НОСТРОЙ. Как отмечают в Минстрое, работа проходит в режиме сбора и анализа информации от участников строительного рынка, связанной с импортозамещением в отрасли. В результате были получены важные сведения о продукции, по которой требуется замена, а также о доступных в России альтернативных строительных материалах и технологиях.

«Создание межведомственной рабочей группы позволит в полной мере раскрыть потенциал электронной платформы. Предполагается, что замена недоступной продукции будет осуществляться в рамках постановления правительства России об особенностях внесения изменений в проектную документацию и результаты инженерных изысканий в целях импортозамещения», — подчеркивают в ведомстве.

Согласно данным, которые приводит НОСТРОЙ, по состоянию на первую декаду июля в каталоге значатся почти 1000 групп строительных материалов; он содержит более 944 позиций по сотне иностранных производителей, по большей части из них подобраны соответствующие аналоги (740 позиций). «На сегодняшний день в предварительном рассмотрении поданных заявок принимает участие 21 эксперт — это представители строительных организаций и производителей строительных материалов. На рассмотрении у них находятся 44 заявки на дополнение каталога отечественными аналогами импортных материалов и 20 заявок на поиск альтернативной продукции», — делится данными НОСТРОЙ.

Во время недавней презентации каталога в прямом эфире проекта «Все о стройке» вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз [констатировал](https://www.nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=23355), что пока хуже всего обстоят дела со строительной техникой, особенно с дорожной, где импортозависимость выше. «Что касается строительных материалов, то ими стройка укомплектована на 90-93%. Затруднения могут возникнуть при поиске аналогов для эксклюзивных дизайнерских решений — специфических декоративных материалов, деталей, освещения. Однако материалы для более стандартной отделки производятся как внутри страны, так и в других дружественных России странах. В целом же ни одна стройка из-за нехватки стройматериалов пока не остановилась, и процедура импортозамещения постепенно происходит», — резюмировал Антон Мороз.

Вроде все выглядит неплохо, однако трепетные застройщики все равно волнуются: грамотно ли выстроен диалог между Минстроем, НОСТРОЙ и профессиональными игроками рынка и достаточно ли внятно они излагают свою позицию, чтобы члены межведомственной рабочей группы их услышали? Не станет ли каталог рано или поздно некой «импортозаместительной обязаловкой», вне рамок которой стройка будет, мягко говоря, затруднена? Удается ли небольшим застройщикам интегрировать в общий список свои локальные решения, чтобы также воспользоваться открывающимися в связи с этим возможностями?

Разъяснения заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергея Музыченко, к которому обратилась Business FM, хотя бы в первом приближении должны всех успокоить: каталог — сугубо рекомендательная вещь, без всяких обязательств к исполнению.

«Каталог импортозамещения создан для того, чтобы участники строительства, включая девелоперов, могли направить запрос на подбор аналогов импортной продукции. При этом предложенные альтернативные строительные ресурсы будут иметь подтверждение соответствия характеристик, подготовленное экспертами межведомственной рабочей группы при Минстрое России. Проще говоря, проект помогает всем строительным организациям, обратившимся к каталогу, найти необходимые строительные материалы и технологии надлежащего уровня качества и безопасности взамен более недоступным импортным аналогам. Работа каталога носит рекомендательный характер, и наличие в нем той или иной позиции не означает, что все должны использовать только эту продукцию. Если у застройщиков есть свои списки импортозамещения и им не нужна помощь в подборе аналогов, то они могут и вовсе не прибегать к составленному нами перечню. Стоит отметить, что строительные компании должны быть сами заинтересованы в запросе аналога импортируемого ресурса через каталог, так как к работе по его формированию привлечены множество отечественных промышленных предприятий с высокими стандартами качества, в числе которых не имеющие широкой известности на рынке».

Заместитель министра подчеркивает, что говорить об идеальной схеме сотрудничества всех вовлеченных в процесс сторон сложно, но для большей эффективности каталога было бы полезно привлекать к деятельности рабочей группы как можно больше компаний, которые имеют опыт подбора аналогов. «Чем больше у нас в наличии разной информации, данных и практического опыта, которые связаны с импортозамещением, тем более успешной будет работа этого механизма», — считает Сергей Музыченко.

В продолжение президент НОСТРОЙ Антон Глушков в беседе с Business FM особо подчеркнул: «Наша совместная задача — сделать этот сервис полезным и востребованным не только у проектировщиков, строителей и производителей стройматериалов, но и у других участников инвестиционно-строительного цикла».

«Каталог импортозамещения — один из важнейших совместных проектов Минстроя России, НОСТРОЙ и всего строительного сообщества. Это стартовая площадка, которая наполняется и при необходимости будет трансформироваться в соответствии с потребностями участников строительного рынка. Каталог — это в первую очередь информационный сервис, которым могут пользоваться как крупные девелоперы, так и небольшие строительные компании и частные лица. Уже само нахождение материала или оборудования в каталоге должно стать так называемым знаком качества продукции и ее производителя, потому что проходит трехуровневую систему отбора широким кругом экспертов. Задачи заставить рынок использовать только аналоги, представленные в каталоге, не стоит: мы открыты к его расширению и всячески будем поддерживать развитие конкуренции. НОСТРОЙ постоянно ведет работу со всеми участниками рынка и интегрирует в каталог даже небольшие локализованные решения импортозамещения, в том числе и при работе с девелоперами. Более того, представители крупнейших девелоперов входят в состав экспертной группы, которая принимает решения о включении в каталог импортной продукции и сопоставимых аналогов. Это как раз то взаимодействие между Минстроем, НОСТРОЙ и девелоперами, которое уже выстроено и о котором вы спрашиваете».

Кстати, как считает Антон Глушков, помимо основной задачи каталог позволяет решать и сопутствующую, связанную с определением перечня производств строительных материалов, которые нуждаются в развитии и государственной поддержке.

Судя по словам вице-президента, директора департамента закупок ГК ФСК Александра Ткаченко, девелоперская реакция на появление каталога — со знаком плюс.

«Данная инициатива по созданию электронного каталога позволит систематизировать связь между участниками рынка, несмотря на то что многие компании уже подобрали аналоги по импортным материалам, в том числе и ГК ФСК. Мы считаем, что обмен мнениями и опытом с коллегами по рынку, безусловно, важен, ведь вопросы качества и безопасности используемых строительных материалов также являются приоритетными».

А вот в элитном сегменте, в котором тема импортозамещения стоит наиболее остро и который вроде бы больше всех заинтересован в решении вопроса, на появление каталога и межведомственной рабочей группы смотрят благосклонно, но довольно спокойно. И директор по продажам клубных домов Turandot Residences & Artisan Ольга Зыблая готова объяснить почему.

«Деятельность данной комиссии направлена, по всей видимости, прежде всего на обеспечение бесперебойной работы подрядчиков в целях исполнения государственных контрактов — это избавит их от лишнего документооборота и существенно сократит время. Однако, если к такому обширному каталогу, уже насчитывающему около 800 сертифицированных аналогов, открыт доступ любому российскому девелоперу, это может упростить задачу замены некоторых материалов и оборудования. Это будет больше полезно девелоперам, работающим в сегменте бизнес-класса и в меньшей степени — в комфорт-классе, поскольку там доля импортных товаров минимальна. Девелоперам в сегменте элитной недвижимости данный каталог, скорее всего, не пригодится: как и прежде, они будут полагаться на собственные силы, тщательно подбирая и проверяя поставщиков и качество продукции. Многие игроки рынка достаточно быстро сработали в новых условиях, составив собственный список новых партнеров, проработав номенклатурные позиции и обсудив сроки и объемы поставок».

Впрочем, как уже отмечалось, каждый решает сам, нужна ли ему содержащаяся в каталоге информация или можно и нужно обходиться своими силами. По крайней мере, пока, потому что следующим этапом, по мнению Антона Глушкова, должны стать изменения законодательства, которые позволят менять ресурсы, представленные в каталоге, без проведения повторной экспертизы.

# 26.07.22 За-Строй. Сергей Музыченко: Количество разрабатываемых СТУ сократилось более, чем на 40 процентов

Такое значительное уменьшение издержек при строительстве – это один из результатов проводимой системной трансформации технического регулирования в отрасли и, в частности, сокращения количества обязательных требований. Об этом в ходе дискуссии на пленарном заседании Архитектурно-строительного форума в Саратове сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко. Такую новость нам передали коллеги из пресс-службы ведомства.

В обсуждении вопросов стратегического развития стройкомплекса страны и Приволжского федерального округа также приняли участие: президент Национального объединения строителей Антон Глушков, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин и вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, представители федеральных и региональных органов власти.

«В советский период, когда работал единый подход к формированию технических требований в строительстве, СТУ разрабатывались в таких редких случаях как при возведении Останкинской башни. К тому же, их подготовкой, как правило, занимались выдающиеся и заслуженные специалисты. Для сравнения возьмём 2020 год, когда было разработано более 5.000 СТУ. Их количество, конечно, уменьшалось в дальнейшем вместе с проводимыми изменениями в техническом регулировании, но без внедрения единого реестра требований решить проблему в полном объёме не получится», – отметил господин Музыченко.  
Замглавы Минстроя России дополнительно пояснил, что сокращение разрабатываемых СТУ и сопутствующих издержек в отрасли – это не самоцель, а лишь один из эффектов проводимой трансформации технического регулирования в отрасли. Главная задача в этом направлении – это выстраивание единого и согласованного подхода к нормированию, а также обеспечение применения при строительстве наиболее выигрышных с точки зрения безопасности и качества решений.

Задача по созданию Единого реестра требований в строительстве была обозначена Президентом России на заседании Президиума Госсовета, посвящённом Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, и вызвана необходимостью в едином подходе к их назначению. Сегодня нормативно-технические документы разрабатываются 7-ю федеральными органами исполнительной власти, а также более, чем 20-ю техническими комитетами по стандартизации. Это приводит к противоречиям и дублированиям при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, что затрудняет работу проектировщиков, контролирующих органов и негативно сказывается на ценообразовании. На текущий момент для решения этой проблемы Минстрой России прорабатывает утверждение соответствующего законопроекта.

# 26.07.22 АНСБ. Минстрой представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости

Минстрой России планирует в ближайшее время определиться с мерами поддержки застройщиков коммерческой недвижимости, рассказал первый замминистра строительства и ЖКХ Александр Ломакин.

"В настоящее время наши предложения по этому направлению отрабатываются с Минэком. Дело в том, что изначально они были рассчитаны под ключевую ставку 20%, но потом она достаточно быстро опустилась, так что пришлось актуализировать условия помощи", - пояснил он.

Собеседник агентства уточнил, что пока в кабмине еще не определились с тем, как выбирать компании, которые могли бы рассчитывать на помощь государства.

"Мы обсуждаем, кого можно отнести, условно говоря, к системообразующим организациям. У нас есть много застройщиков коммерческой недвижимости, и нужно понимать, что тот или иной ТЦ или бизнес-центр действительно создадут рабочие места в населенном пункте или дадут другой экономический эффект", - уточнил Ломакин.

Замглавы Минстроя также добавил, что меры поддержки застройщиков коммерческой недвижимости хотят сделать плавающими и привязанными к ключевой ставке по схеме "ключевая-минус".

# 26.07.22 iz.ru. В Минстрое раскрыли планы по застройке портов в ходе комплексного освоения территорий

 Несколько портов в России могут застроить жилой и коммерческой недвижимостью в рамках комплексного освоения территорий (КРТ). Об этом сообщил первый замглавы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Александр Ломакин 26 июля.

«У нас в проработке на предмет реализации проектов КРТ находятся порты, которые во время СССР занимались рыбоперерабатывающей деятельностью. В 90-е годы произошел раздел их имущества, теперь в этих локациях территория используется неэффективно и не по прямому назначению. При этом благодаря КРТ некоторым портам может вернуться и их первоначальная функция», — сказал он в беседе с «[РИА Новости](https://ria.ru/)».

По словам Ломакина, называть конкретные порты пока преждевременно. Он добавил, что процесс освоения территорий предусматривает изъятие площадок у нынешних владельцев.

Всего для комплексного ремонта территорий было отобрано 738 земельных участков площадью 28 тыс. га.

Ранее, 6 июля, руководитель центра новостроек федеральной компании «Этажи» Сергей Зайцев заявил, что в течение года [инвестиции россиян в недвижимость могут вырасти до 3 трлн рублей.](https://iz.ru/1360683/2022-07-06/investitcii-rossiian-v-nedvizhimost-mogut-vyrasti-do-3-trln-rublei)

14 июля аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank рассказали, что по итогам I полугодия 2022 года [объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ вырос на 42%](https://iz.ru/1364628/2022-07-14/za-polgoda-investitcii-v-kommercheskuiu-nedvizhimost-vyrosli-na-42) по сравнению с прошлым годом, до 179,8 млрд рублей.

# 26.07.22 АНСБ. Минфин РФ предложил налоговые послабления для застройщиков

Минфин РФ предложил налоговые послабления для застройщиков – в частности, освободить их услуги от НДС при долевом строительстве гаражей и машиномест в многоквартирных домах, соответствующие нормы содержатся в подготовленном министерством пакете поправок в Налоговый кодекс.

В частности, поправками "освобождаются от НДС услуги застройщика, оказываемые на основании заключенного договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу застройщиком участнику долевого строительства нежилых помещений (в том числе гаражей и машиномест) в многоквартирном жилом доме", говорится в сообщении на сайте Минфина.

Еще одна из предложенных норм исключает применение повышающего коэффициента при исчислении земельного налога при наличии договора о комплексном развитии застроенной территории, определяющего в соответствии с Градостроительным кодексом РФ предельный срок застройки.

Кроме того, уточняется порядок исчисления и уплаты страховых взносов за управляющих многоквартирными домами.

# 26.07.22 АНСБ. ФАС оштрафовала участников картеля на рынке металлопроката на 1,7 млрд рублей

7 крупнейших металлотрейдеров заключили антиконкурентное соглашение с целью поддержания цен на торгах

В январе 2021 года служба признала АО «Сталепромышленная компания», ООО «Сервисный центр металлопроката», ООО «Предприятие Стройтехцентр», ООО «А Групп», ООО «Уралметаллстрой», ООО «Управление комплектации и снабжения», ООО «Металлоторговая компания Красо» нарушившими антимонопольное законодательство\*.

Компании вступили в антиконкурентный сговор и, действуя согласованно в течение длительного времени, поддерживали цены на торгах с совокупной начальной ценой 2 696 766 873 рубля.

За заключение и реализацию картельного сговора на организации наложены оборотные штрафы в суммарном размере 1 767 739 030 рублей\*\*.

Решение ФАС России и материалы по делу направлены в правоохранительные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного статьей 178 УК РФ. За его совершение предусмотрена ответственность в виде лишения свободы на срок до семи лет.

**Справочно:**

\* Согласно пункту 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах

\*\* в соответствии со статьей 14.32 КоАП РФ

Штрафы для каждой из организаций составили:

АО «СПК» в размере 304 947 817,34 рублей;

ООО «СЦМ» в размере 151 906 400 рублей;

ООО «А Групп» в размере 1 012 292 252,48 рублей;

ООО «УКС» в размере 45 767 520 рублей;

ООО «ПСТЦ» в размере 55 266 280 рублей;

ООО «УМС» в размере 17 574 160 рублей;

ООО МТК «КРАСО» в размере 179 984 600 рублей.

# 27.07.22 АНСБ. Минстрое России обсудили вопросы импортозамещения

В Минстрое России состоялась рабочая встреча Главы Минстроя России Ирека Файзуллина и первого заместителя Министра промышленности и торговли РФ Василия Осьмакова, сообщает пресс-служба ведомства.

Основной темой встречи стали новые подходы по формированию федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) на пятилетний период, а также импортозамещение строительных ресурсов и меры поддержки производителей стройресурсов.

Основными критериями для включения в ФАИП являются переходящие объекты и объекты, по которым имеются поручения Президента и Председателя Правительства РФ, а также объекты незавершенного строительства. Минпрмторгом России в рамках четырех государственных программ - «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности», «Развитие фармацевтической и медицинской промышленности», «Развитие электронной и радиоэлектронной промышленности» и «Развитие судостроения и техники для освоения шельфовых месторождений» планируется реализация мероприятий инвестиционного характера.

На сегодняшний день основными вопросами в отношении импортозамещения строительных ресурсов является зависимость отечественных производителей от зарубежных сырьевых компонентов для их производства и иностранного технологического оборудования.

«Сегодня для решения этой задачи прорабатываются совершенно новые подходы работы, по сути, формируется иная модель функционирования производственной отрасли, в том числе и строительных материалов. Важно активно поддерживать и развивать научные разработки и внедрение новых отечественных технологий, оборудования для их производства и формировать отечественную сырьевую компонентную базу», - подчеркнул Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Для удобного поиска отечественных товаров Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) разработан Каталог импортозамещения, который позволяет подобрать аналоги строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств.  Это площадка, которая сегодня продолжает наполняться, и при необходимости будет меняться в соответствии с потребностями участников строительного рынка.  В Каталог уже загружены сведения о материалах и оборудовании, применяющихся при строительстве объектов образования, медицины, спорта, инженерной инфраструктуры.

Кроме того, в рамках встречи обсуждался вопрос реализации промышленной ипотеки, которая предусматривает покупку готовой промышленной площадки и быстрый запуск производства, а также необходимость распространения действия этой программы на строительство объектов производства с нуля, включая закупку технологического оборудования. Также важно обеспечить поддержку строительных предприятий, которые помимо инвестиций в строительство развивают и собственные мощности.

# 27.07.22 РИА Недвижимость. Минстрой скоро представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости

Ломакин: Минстрой скоро представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости

**.**Минстрой России планирует в ближайшее время определиться с мерами поддержки застройщиков коммерческой недвижимости, рассказал РИА Недвижимость первый замминистра строительства и ЖКХ Александр Ломакин.

"В настоящее время наши предложения по этому направлению отрабатываются с Минэком. Дело в том, что изначально они были рассчитаны под ключевую ставку 20%, но потом она достаточно быстро опустилась, так что пришлось актуализировать условия помощи", - пояснил он.

Собеседник агентства уточнил, что пока в кабмине еще не определились с тем, как выбирать компании, которые могли бы рассчитывать на помощь государства.

"Мы обсуждаем, кого можно отнести, условно говоря, к системообразующим организациям. У нас есть много застройщиков коммерческой недвижимости, и нужно понимать, что тот или иной ТЦ или бизнес-центр действительно создадут рабочие места в населенном пункте или дадут другой экономический эффект", - уточнил Ломакин.

Замглавы [Минстроя](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) также добавил, что меры поддержки застройщиков коммерческой недвижимости хотят сделать плавающими и привязанными к ключевой ставке по схеме "ключевая-минус".

# 27.07.22 РИА Новости. Минфин России предложил налоговые послабления для застройщиков

Минфин РФ предложил налоговые послабления для застройщиков – в частности, освободить их услуги от НДС при долевом строительстве гаражей и машиномест в многоквартирных домах, соответствующие нормы содержатся в подготовленном министерством пакете поправок в Налоговый кодекс.

В частности, поправками "освобождаются от НДС услуги застройщика, оказываемые на основании заключенного договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу застройщиком участнику долевого строительства нежилых помещений (в том числе гаражей и машиномест) в многоквартирном жилом доме", говорится в сообщении на сайте [Минфина.](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_finansov_RF/)

Еще одна из предложенных норм исключает применение повышающего коэффициента при исчислении земельного налога при наличии договора о комплексном развитии застроенной территории, определяющего в соответствии с Градостроительным кодексом [РФ](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) предельный срок застройки.

Кроме того, уточняется порядок исчисления и уплаты страховых взносов за управляющих многоквартирными домами.

# 27.07.22 ЗаНоСтрой. Что вместо генпланов

Законопроект, предусматривающий закрепление в Градкодексе понятие мастер-планы, готовятся внести в Госдуму в осеннюю сессию, в будущем они могут заменить собой генпланы городов

Об этом сообщил первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин:

Это мировая тенденция, и мы не изобретаем велосипед. Российским городам нужен верхнеуровневый документ, который давал бы направление развития города, агломерации, территорий, региона.

По словам Александра Николаевича, мастер-планы отличаются от генпланов своей гибкостью, они дают векторы для разного использования потенциала территорий, а не просто ограничивают их жёстким функционалом.

Господин Ломакин также добавил, что введение мастер-плана в Градостроительный кодекс РФ сделает разработку такого документа обязательной для всех российских городов, но, скорее всего, будет предусмотрен переходный период, когда одновременно будут существовать и генпланы, и мастер-планы:

Мы сейчас с профессиональным сообществом обсуждаем все подходы к тому, что должен содержать подобный документ. Это непростая работа, но мы видим заинтересованность от большинства регионов в мастер-планах. После того, как их понятие будет закреплено на законодательном уровне, мы будем проводить образовательные семинары по их подготовке, а также в ручном режиме заниматься их внедрением и разработкой, по аналогии с работой по комплексному развитию территорий.

# 28.07.22 РИА Новости. Минстрой: число выпускников строительных вузов нужно увеличить в два раза

Количество выпускников вузов, техникумов и колледжей в России по строительным специальностям необходимо увеличить минимум в два раза, чтобы обеспечить ежегодный ввод 120 миллионов квадратных метров жилья в 2030 году, сказал РИА Недвижимость первый замглавы Минстроя Александр Ломакин.

"В России 205 высших учебных заведений и 1,3 тысячи средних учебных заведений осуществляют подготовку по строительным специальностям, ежегодный выпуск составляет более 30 тысяч человек по программам высшего образования, более 45 тысяч человек - по программам подготовки специалистов среднего звена и квалифицированных рабочих. Конечно, эту цифру нужно повышать, и минимум в два раза", — сообщил он.

По словам Ломакина, сейчас Минстрой вместе с Минтрудом, Минобразованием и Минпросвещением создает на базе собственной цифровой платформы (так называемая база строительных вакансий) кадровый центр. Его задачей будет сбор данных с регионов об их потребностях в трудовых ресурсах в строительной сфере и ЖКХ, а также прогноз о потребностях в будущем, чтобы ведомство могло выступать заказчиком подготовки соответствующих специалистов.

"На сегодняшний день мы прошли первый этап создания кадрового центра, отработали узкие места. До конца года у нас задача максимально цифровую платформу донастроить, а затем написать программу взаимодействия с Минпросвещением по поводу увеличения количества выпускников и их прямого вовлечения в строительную отрасль, чтобы как можно больше бывших студентов оставались в профессии", — добавил он.

# 28.07.22 АНСБ. Андрей Копытин назначен директором ФАУ «ФЦС»

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин приказом от 27 июля 2022 года назначил Андрея Копытина на должность директора Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС»).

Андрей Викторович Копытин родился в марте 1985 года в Москве. Окончил Московский государственный строительный университет по специальности «Промышленное и гражданское строительство», где, после завершения обучения в 2007 году, начал трудовой путь в должности инженера.

С 2007 по 2010 годы работал в Комитете государственного строительного надзора города Москвы на различных должностях и продолжил трудовую деятельность инженером по техническому надзору в ООО «НЭО Центр».

В течении пяти лет, с 2013 по 2018 годы, занимал должность заместителя, а потом заведующего отделом строительного и проектного инжиниринга в ОАО «Научно-исследовательский центр «Строительство».

В период с 2018 по 2021 занимал позицию первого заместителя генерального директора ОАО «КТБ ЖБ».

В 2018 году получил степень кандидата технических наук, в 2020 году завершил обучение в Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, приобрел компетенции Executive Master of Business Administration (MBA).

С марта 2021 года был назначен первым заместителем директора Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС»), а с августа 2021 года исполнял обязанности директора.

# 28.07.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России обсудили ход формирования ФАИП на пять лет и реализацию инфраструктурных проектов

Под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина в Минстрое России прошло совместное совещание с регионами, федеральными органами исполнительной власти и главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). Во встрече приняли участие председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко и председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Такую новость нам передали коллеги из пресс-службы ведомства.

На совещании обсудили комплексные вопросы строительного блока, ход формирования федеральной адресной инвестиционной программы на 2023-2027 годы, реализацию распоряжения Правительства РФ № 292-р, а также проекты с привлечением инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) и других инструментов инфраструктурного меню.

«Главная задача сегодня – сбалансировать федеральную адресную инвестиционную программу (ФАИП) на ближайшие пять лет. Для этого главным распорядителям бюджетных средств необходимо более качественно готовить документацию и включать в программу только переходящие объекты, недострои и объекты, по которым есть поручения Президента или Председателя Правительства. Также сегодня регионам и ГРБС необходимо проанализировать все незавершенные объекты и направить предложения по дальнейшим мероприятиям в их части. Во многих субъектах эта работа уже активно ведется. Особенно обращаю внимание заказчиков на то, что денежные средства должны быть своевременно доведены до подрядчиков, чтобы все объекты были введены в срок», – отметил Ирек Файзуллин.

В настоящее время Минстроем России совместно с ФОИВами продолжается работа по формированию ФАИП до 2027 года. Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев сообщил, что всего на период 2023-2027 годы представлены предложения по 37-ми госпрограммам. На данный момент уже полностью согласованы предложения по 32-м государственным программам и мероприятиям непрограммных направлений деятельности. По остальным программам ведётся работа. Основная причина несогласования – большое количество вновь начинаемых объектов в заявках, которые не подтверждены поручениями Президента РФ и Председателя Правительства РФ.

Совместно с формированием и реализацией ФАИП в настоящей момент Минстроем России также ведётся большая работа по формированию нормативной базы в целях сокращения объектов незавершенного строительства. На прошлой неделе Правительством был утверждён порядок формирования федерального реестра. Также ведомством подготовлен проект постановления Правительства РФ об утверждении последствий, включения в федеральный реестр объектов незавершенного строительства. После утверждения всех необходимых нормативных правовых актов, Минстрой приступит к работе по формированию федерального реестра.

Ведомством продолжается работа по контролю за ходом исполнения распоряжения № 292-р, и параллельно Минстрой России готовит изменения в распоряжение в соответствии с предложениями, представленными от ГРБС.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ересько рассказал о кассовом исполнении и реализации работ программ по формированию комфортной городской среды. На данный момент работы уже завершены мероприятия на 2.400 территорий, по Всероссийскому конкурсу завершено 336 проектов в 69-ти субъектах.

В части инфраструктурных бюджетных кредитов средства доведены до 67-ми субъектов на сумму 100,7 миллиарда рублей. Как сообщил первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, освоение средств на сегодняшний день составляет 68,3 миллиарда рублей, что составляет 67,8% от доведённых средств. Он также напомнил о необходимости гарантированного кассового освоения средств в размере 250 миллиарда рублей до 1 декабря текущего года.

В завершении встречи Андрей Шевченко сообщил о важности реализации проектов инфраструктурного меню, а также отметил совместную работу Совета Федерации и ведомства по данному вопросу.

Сергей Пахомов сказал о необходимости обратной связи от регионов для возможности оперативного реагирования и дальнейшей работы по снижению административных барьеров: «Если коллеги из субъектов нам просигнализируют, что нужно упростить в процедурах заключения контрактов и оплаты, то мы с Советом Федерации и министерством сможем помочь. Сейчас самое время такие решения принимать».

# 28.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России актуализирует правила проектирования зданий полиции для повышения безопасности и применения современных технологий

Минстрой России ведет работу по уточнению требований СП 500.1325800.2018 «Здания полиции», который регламентирует разработку проектов на строительство и реконструкцию зданий, помещений и сооружений органов МВД России.

«Изменения к своду правил позволят учесть опыт проектирования и строительства зданий органов МВД России, оптимизировать проектные решения. Будут конкретизированы специфические нормативные требования, уточнены положения по энергоэффективности, а также требования к внешней защите помещений, в том числе предназначенных для размещения объектов информатизации и обработки информации ограниченного доступа. Актуализация требования позволит повысить безопасность и качество проектируемых объектов», - рассказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

В состав свода правил планируется включить новое приложение с материалами по проектированию территории и помещений для подразделений быстрого реагирования и специального назначения. Также обновленный документ уточнит требования к проектированию центров временного пребывания иностранных граждан и лиц без гражданства.

«В рамках расширения применения модульного строительства в СП 500 будут включены требований по проектированию и последовательности возведения зданий и сооружений из сборно-разборных быстровозводимых конструкций. Кроме того, будет определен состав и площади помещений участковых пунктов полиции в зависимости от условий размещения, добавлены требования к помещениям для организации ВКС, помещениям кинологических и кавалерийских подразделений», - сообщил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

При корректировке СП 500 специалистами также будут учтены изменения норм пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологических требований к помещениям. Актуализация свода правил направлена на повышение эксплуатационных показателей зданий полиции и обеспечение современных требований к объемно-планировочным решениям, инженерным системам, конструкциям зданий.

# 29.07.22 ЕРЗ. Минстрой опубликовал планы достижения показателей национального и федеральных проектов в 2022 году

На сайте Минстроя России опубликованы паспорта федеральных проектов, которые входят в состав национального проекта «Жилье и городская среда».

Решением президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол №16 от 24.12.2018) был утвержден [паспорт](http://static.government.ru/media/files/i3AT3wjDNyEgFywnDrcrnK7Az55RyRuk.pdf) национального проекта «Жилье и городская среда». Срок реализации нацпроекта — с 01.10.2018 по 31.12.2024.

Национальный проект «Жилье и городская среда» включает в себя четыре федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В целях реализации национального проекта Минстрой России разработал паспорт для каждого из федеральных проектов и опубликовал их на своем сайте.

Паспорта федеральных проектов состоят из следующих основных разделов:

• Основные положения;

• Показатели национального и федерального проекта;

• Помесячный план достижения показателей национального и федерального проекта в 2022 году;

• Результаты федерального проекта;

• Финансовое обеспечение реализации федерального проекта;

• Дополнительная информация;

• План реализации федерального проекта.

В паспорте [федерального проекта](https://programs.gov.ru/Portal/federal_project/6a3101c2-5c49-4c23-b3dd-2602be84e999) [«Ипотека»](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/140237/) указано, что планируемый средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту на 2022 год устанавливается в размере 6,9%, снижение данного уровня запланировано только в 2025 году.

Объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам резидентам за 2022 год, запланирован в размере 4 трлн руб.

В паспорте федерального проекта [«Формирование комфортной городской среды»](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/140232/) указано, что в 2022 году планируется к реализации 400 объектов, в 2023 году количество объектов составит 560.

В паспорте установлен помесячный план достижения показателей национального и федерального проекта в 2022 году с ежемесячной разбивкой.

В помесячном плане достижения показателей федерального проекта [«Жилье»](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/139874/) установлено, что на конец 2022 года объем жилищного строительства должен составить 80 млн кв. м.

При этом ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ в 2022 году запланирован в размере 8,92 млн кв. м.

Паспорт федерального проекта [«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/123154/) устанавливает, что в 2022 году количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда, должно составить 320,43 тыс. человек.

При этом количество квадратных метров расселенного непригодного для проживания жилищного фонда составит 5692,54 тыс. кв. м.

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

# 25.07.22 ЕРЗ. Крупнейшие российские банки начали снижать ипотечные ставки после кардинального решения ЦБ

Уже оперативно [смягчили](https://www.forbes.ru/finansy/472383-krupnejsie-banki-snizat-stoimost-kreditov-vsled-za-snizeniem-stavki-cb) условия по ипотеке Сбербанк, ВТБ и Альфа Банк, чуть позже к ним присоединился Банк ДОМ.РФ.

Напомним, что в 22 июля Совет директоров Банка России на плановом заседании [принял](https://erzrf.ru/news/tsb-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-80-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) решение снизить ключевую ставку сразу на 150 базисных пунктов (б.п.) — с 9,5% до 8% годовых.

После этого ключевые игроки российского рынка ипотечного кредитования объявили о снижении процентных ставок по своим кредитным продуктам.

Например, Сбербанк с 26 июля [снижает](https://www.sberbank.ru/ru/press_center/all/article?newsID=ce7feac2-7371-4934-8aa2-e2c6aa2a8747&blockID=1303&regionID=77&lang=ru&type=NEWS) минимальную базовую ставку по рыночной ипотеке (вне льготных госпрограмм) на 0,6 п. п. — до 9,9% для новостроек и вторичного рынка.

О снижении ставок по всем видам розничного кредитования заявил и ВТБ. По рыночной ипотеке и рефинансированию ипотеки она с 25 июля [уменьшена](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=176315) на 0,6 п.п. — до 9,9%.

Альфа-Банк в конце недели заявил пока лишь об улучшении условий по потребительским кредитам (до 5,5% и до 4,9% в случае, если в качестве залога будет предоставлена недвижимость).

Банк ДОМ.РФ также [уменьшает](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-snizhaet-stavki-po-rynochnoy-ipoteke-do-9-7/) с 26 июля на несколько п.п. минимальную ставку по рыночной ипотеке — до 9,7% для новостроек, до 9,9% — для ИЖС, до 10,4% — для рефинансирования ипотеки.

В пресс-службах Совкомбанка, Банка Открытие, Московского кредитного банка Forbes сообщили, что планируют в ближайшее время также пересмотреть в сторону уменьшения ставки на ряд своих кредитных продуктов, включая ИЖК.

Ранее Президент России **Владимир Путин** [поручил](https://erzrf.ru/news/prezident-poruchil-ustanovit-stavku-po-lgotnoy-ipoteke-ne-vyshe-7) Правительству РФ обеспечить изменение условий госпрограммы льготной ипотеки, сделав субсидируемую ставку по ней не выше 7%.

Об этом говорится в [опубликованном](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/69045) на сайте Кремля списке поручений главы государства по итогам XXV Петербургского международного экономического форума ([ПМЭФ](https://forumspb.com/?lang=ru)).

# 24.07.22 АНСБ. В обновленный Классификатор строительной информации вошли 200 предложений от компаний

Обновленный Классификатор строительной информации учитывает более 200 предложений от участников апробации – сообщает ФАУ «ФЦС».

В июле текущего года ФАУ «ФЦС» проведено плановое обновление классификатора строительной информации (КСИ). Новая редакция КСИ уже размещена на информационном ресурсе по ссылке <http://ksi.faufcc.ru/> .

По итогам работы во 2 квартале 2022 года в КСИ внесено более 200 изменений, дополнены и актуализированы источники, добавлены ключи переходов. В обновленной версии учтены замечания и предложения, полученные по результатам апробации от ПАО «Газпром», ФАУ «РОСДОРНИИ», АО «Нанософт», АО «Институт Гидропроект», ООО «НИИ Транснефть» и других представителей профессионального сообщества.

В рамках системной работы по адаптации КСИ в ФАУ «ФЦС» проводятся регулярные совещания и рабочие встречи для обсуждения, консультаций и информирования участников апробации о статусе обработки замечаний и предложений.

Также совместно с ФАУ «Главгосэкспертиза России» продолжается работа по интеграции КСИ с государственными элементными сметными нормами и классификатором строительных ресурсов.

Напомним, что Классификатор строительной информации является ключевым элементом при переходе компаний на технологии информационного моделирования. В ходе формирования КСИ пользователями было высказано большое количество замечаний и предложений, ряд из которых учтен. Однако пока большинство пользователей не готовы работать с КСИ и отмечают большое количество некорректно сформированных позиций.

# 28.07.22 ЕРЗ. Сбербанк за год в разы увеличил объем выдач кредитов в рамках ипотечных программ с господдержкой

В крупнейшем российском банке с госучастием подвели итоги работы по направлению ИЖК.

Как [сообщили](https://blog.domclick.ru/post/sber-uvelichil-vydachu-kreditov-po-socialno-znachimym-ipotechnym-programmam) в пресс-службе Сбербанка со ссылкой на аналитиков профильного ресурса [ДомКлик](https://domclick.ru/?from=topline2020), по программе [Господдержка](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/gos_2020)(льготная ипотека на новостройки и ИЖС по ставке от 6,3%) в текущем месяце выдано кредитов на сумму в 31,1 млрд руб. кредитов в Сбере.

Это почти на 50% больше, чем в июне (21 млрд руб.).

Всего же, с момента запуска этой льготной госпрограммы в апреле 2020 года Сбер выдал россиянам 419 тыс. кредитов на сумму 1,1 трлн руб.

Если говорить о другой популярной программе — [Семейная ипотека](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/family) по ставке от 5,3%, то в период с января по июль текущего года Сбербанк выдал по ее условиям 43,6 тыс. кредитов на сумму 192,4 млрд руб. (почти трехкратный рост относительно аналогичного периода 2021 года).

По [Дальневосточной ипотеке](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying_complete_house_daln) (ставка — от 1,5%) за семь месяцев этого года в Сбербанке зафиксировано 9,8 тыс. выданных кредитов на сумму в 43,7 млрд руб. (почти двукратный рост год к году).

Напомним, что Сбербанк является лидером на рынке российской ипотеки. По итогам 2021 года Сбербанк [выдал](https://realty.rbc.ru/news/61fbd4ca9a7947783f97a8cc) в общей сложности ипотечных кредитов на сумму в 2,9 трлн руб., или 50,4% от всего объема ипотечных выдач в стране.

# 28.07.22 СГ. В России запустили промышленную ипотеку под 6,25%

«Банк ДОМ.РФ» запустил ипотечную программу на покупку бизнесом недвижимости для промышленных целей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что ставка кредитования стартует от 6,25% годовых.

Взять кредит в рамках программы можно на срок до 15 лет. Максимальная сумма – 500 млн рублей, первоначальный взнос – от 15% стоимости недвижимости.

По словам вице-президента по развитию госпрограмм «Банка ДОМ.РФ» Андрея Бахмутова, банк нацелен на повышение доступности финансирования для бизнеса и развитие импортозамещения через внедрение собственных продуктов и участие в программах с господдержкой. «Реализуемая нами ипотека уже сейчас поможет предприятиям промышленного сектора, в том числе малым и средним. Мы также готовы присоединится к льготной промышленной ипотеке, анонсированной во время Петербургского международного экономического форума российским президентом», - прокомментировал он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/commercial/v-rossii-poyavitsya-promyshlennaya-ipoteka/), что на ПМЭФ -2022 президент России Владимир Путин предложил запустить принципиально новый инструмент — промышленную ипотеку для того, чтобы отечественный бизнес мог быстро наладить выпуск продукции.

# 29.07.22 АНСБ. Регионы до конца года восстановят права 15 тыс. дольщиков

Регионы до конца года планируют защитить права 15,6 тыс. дольщиков 165 проблемных объектов, рассказали в пресс-службе Фонда развития территорий.

"Всего до конца года в плане – восстановление прав дольщиков по 165 домам, из них по 27 объектам завершение мероприятий стоит на III квартал, по 138 – на IV-й.

Силами регионов в III-IV кварталах 2022 года планируется восстановить права 15,6 тыс. дольщиков 165 проблемных объектов", — рассказал главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

Больше всего объектов на III-IV кварталы заявили Краснодарский край, Ленинградская и Новосибирская области – суммарно 53 недостроя (7,1 тыс. дольщиков).

Ранее сообщалось, что по итогам первого полугодия силами регионов были восстановлены права 11,6 тыс. дольщиков.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 25.07.22 ЗаНоСтрой. НОПРИЗ осветил вопросы рейтингования деятельности участников инвестиционно-строительного процесса

На минувшей неделе, 20 июля в Саратове состоялась конференция «Механизмы оценки деятельности изыскателей и проектировщиков в целях повышения уровня профессиональных компетенций в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования». Докладчиками по заявленной теме от Национального объединения изыскателей и проектировщиков выступили вице-президент Николай Капинус и заместитель руководителя Аппарата Игорь Владимиров. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

Николай Капинус акцентировал внимание участников конференции на том, что рейтингование – это прежде всего настоятельная необходимость поиска, разработки и применения новых методов обеспечения достижения основных целей саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, которые определены законодателем в статье 55.1 Градостроительного кодекса РФ.

Наличие объективного и доступного рейтинга также позволит заказчикам сделать осознанный выбор контрагента в договорных отношениях.

Но кроме обеспечения всех участников инвестиционно-строительного процесса достоверной информацией, система рейтингования объективно выявит и оценит сильные и слабые стороны членов саморегулируемых организаций, отразит уровень опыта работы, уровень квалификации специалистов, добросовестность.

Репутационный рейтинг компаний может стать действенным инструментом при выборе исполнителя государственных заказов, тем самым снизив риски их неисполнения.

С принятием постановления Правительства РФ от 31 декабря 2021 года № 2604 «Об оценке заявок на участие в закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, внесении изменений в пункт 4 постановления Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 г. № 2369 и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» ситуация по выбору исполнителя госзакупок должна поменяться.

Пункт 29 постановления даёт возможность заказчику при применении критерия «квалификация участников закупки» и показателя «наличие у участников закупки деловой репутации» требовать от участника закупок в качестве доказательной базы документ, предусмотренный соответствующим национальным стандартом в области оценки деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности и подтверждающий присвоение участнику закупки значения индекса деловой репутации.

НОПРИЗ по решению Совета с прошлого года создаёт АИС Рейтингование. Подробно о технических возможностях системы рассказал Игорь Владимиров.

Процесс оценки включает в себя рассмотрение (но не аудит) информации, относящейся к следующим шести блокам показателей, которые подлежат оценке:

– уровень квалификации специалистов;

– использование технологий информационного моделирования;

– выполненные работы (портфолио);

– соблюдение правил членства в СРО;

– страхование ответственности;

– показатели добросовестности.

Участники конференции также рассмотрели стандарты, регулирующие оценку опыта и деловой репутации.

В настоящее время в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования действуют следующие национальные стандарты:

– ГОСТ Р 66.1.02-2015 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих инженерные изыскания»;

– ГОСТ Р 66.1.01-2015 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование»;

– а также базовый ГОСТ Р 66.0.01-2017 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности.

Национальная система стандартов. Общие положения, требования и руководящие принципы».

В текущем году ТК 066 организована работа по актуализации (пересмотру и обновлению) этих стандартов. Национальные стандарты «Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих инженерные изыскания» и «Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование» с учетом обсуждения в профессиональном сообществе будут направлены для утверждения в Росстандарт в сентябре текущего года.

# 26.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минфин России разъяснил особенности изменения строительных контрактов по 44-ФЗ

Как известно, одной из мер поддержки строительной отрасли в 2022 году стала возможность изменения контракта, если при его исполнении возникли обстоятельства, из-за которых его нельзя исполнить. Для этого Правительство РФ установило утверждённый в документах порядок. Корректировать контракт по этому порядку могут только государственные или муниципальные заказчики. Однако Минфин России указывает, что такая возможность может быть и у иных заказчиков строительных работ. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Твери.

Порядок изменения контракта регулирует постановление Правительства РФ от 16 апреля 2022 года № 680 «Об установлении порядка и случаев изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия».

Как сообщает Минфин в своём [письме](https://minfin.gov.ru/ru/document/?id_4=136796-pismo_minfina_rossii_ot_12.07.2022__24-01-0766840_ob_izmenenii_sushchestvennykh_uslovii_kontraktov_v_2022_godu) от 12 июля 2022 года № 24-01-07/66840 «Об изменении существенных условий контрактов в 2022 году», с момента вступления документа в силу представители строительной отрасли неоднократно обращались в ведомство с просьбой разъяснить отдельные нормы этого порядка. Подрядчиков и заказчиков интересует, какие именно части контракта могут быть изменены, кто наделён такими полномочиями и каков механизм пересмотра заключённых договоров.

Департамент бюджетной политики в сфере контрактной системы Министерства финансов РФ указывает, что положения пункта 11 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и изданного в его реализацию постановления № 680 касаются вопросов изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Следовательно, на основании постановления № 680, изданного в реализацию указанного пункта 11, не могут быть изменены существенные условия заключённых в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ контрактов, не являющихся государственными и муниципальными контрактами (то есть заключённых заказчиками, не являющимися государственными и муниципальными заказчиками).

При этом, в соответствии с положениями части 651 статьи 112 Федерального закона № 44-ФЗ, допускается изменение по соглашению сторон существенных условий любого контракта, заключённого до 1 января 2023 года, если при его исполнении возникли независящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения.

В этой связи в отношении контрактов, существенные условия которых не могут быть изменены в соответствии с постановлением № 680 в связи с тем, что они не являются государственными и муниципальными контрактами, может быть рассмотрен вопрос об изменении их существенных условий на основании положений части 651 статьи 112 Федерального закона № 44-ФЗ.

В частности, существенные условия контракта, заключённого для обеспечения нужд субъекта Российской Федерации, могут быть изменены в соответствии с положениями части 651 статьи 112 Федерального закона № 44-ФЗ на основании решения высшего исполнительного органа соответствующего субъекта Российской Федерации.

Учитывая, что положениями 44-ФЗ не ограничивается возможность высших исполнительных органов субъектов Российской Федерации предусмотреть в решении, указанном в части 651 статьи 112, условия его применения, в том числе предусматривающие необходимость выполнения сторонами контракта определённых действий, при выполнении которых допускается изменение существенных условий контракта, у высших исполнительных органов субъектов Российской Федерации также имеется возможность предусмотреть условия применения такого решения, аналогичные соответствующим положениям.

Аналогичный подход может быть применён при принятии местной администрацией решения, предусмотренного частью 651 статьи 112 Федерального закона № 44-ФЗ, в отношении контрактов, заключённых для обеспечения муниципальных нужд.

Письмо сопровождается обычной припиской о том, что документ имеет исключительно информационный характер и не является правоустанавливающим.

# 27.07.22 ЗаНоСтрой. Арбитражный суд и Ростехнадзор напомнили петербургским саморегуляторам о недопустимости предоставления выписок из реестра на платной основе

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отклонил иск Ассоциации «Саморегулируемая организация «Объединённые производители строительных работ» (Ассоциация «СРО «ОПСР», СРО-С-131-21122009) к Северо-Западному управлению Ростехнадзора по делу № А56-30417/2022. Ассоциация пыталась оспорить ряд пунктов в предписании надзорного ведомства от 17 февраля 2022 года № 05-76-263/ПР. РТН указал СРО на незаконные попытки взимать плату за выписки из реестра членов, а также нарушения в порядке формирования компенсационных фондов.

Подробности читайте в материале нашего добровольного автора из Культурной столицы.

Надзорное ведомство провело внеплановую выездную проверку СРО «ОПСР» в начале этого года, итогом чего стал акт от 17 февраля 2022-го № 05-76-504/А и предписание об устранении выявленных нарушений, пять пунктов из которых Ассоциация попыталась оспорить в судебном порядке.

Прежде всего, РТН признал не соответствующим нормам Градостроительного кодекса РФ решение Общего собрания членов 7 июня 2019 года (протокол № 40), в части возможного принятия решения о взимании платы за предоставление по запросу заинтересованного лица выписки из реестра членов саморегулируемой организации.

Саморегуляторы сочли, что часть 4 статьи 55.17 ГрК РФ не содержит запрета саморегулируемым организациям взимать плату за выдачу выписки из реестра членов, а также сослались на то, что ранее РТН уже внёс изменение в Положение о реестре членов Ассоциации, куда также была включена такая опция, в Государственный реестр саморегулируемых организаций.

На это суд указал, что, согласно части 4 статьи 55.17 Градостроительного кодекса РФ, саморегулируемая организация обязана предоставить по запросу заинтересованного лица выписку из реестра членов саморегулируемой организации в срок не более, чем три рабочих дня со дня поступления указанного запроса. Срок действия выписки из реестра членов СРО составляет один месяц с даты е выдачи.

Таким образом, действующее законодательство не наделяет правом саморегулируемую организацию взимать плату за предоставление выписки из реестра членов СРО. При этом предусматривает предоставление по запросу заинтересованного лица выписки из реестра членов саморегулируемой организации без взимания платы.

Кроме того, Положением о членстве и членских взносах в СРО установлено, что члены саморегулируемой организации уплачивают регулярные членские взносы, которые необходимы для покрытия расходов деятельности саморегулируемой организации, в том числе и при получении выписки из реестра членов. Таким образом, руководство СРО пытается два раза получать оплату за одну и ту же услугу.

Также суд указал, что Административный регламент Ростехнадзора по предоставлению государственной услуги по внесению сведений в Государственный реестр саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённый приказом Ростехнадзора от 31 марта 2016 года № 132, содержит исчерпывающий перечень оснований для принятия решения об отказе во внесении изменений в сведения, содержащиеся в Госреестре, и к таким основаниям не относится несоответствие представленных документов требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и о саморегулируемых организациях.

Остальные пункты предписания касались нарушения порядка работы с компенсационными фондам СРО. А именно суд пришёл к выводу, что заявителем нарушены требования законодательства в части перечисления ранее внесённых взносов в КФ в соответствии с частью 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» третьему лицу на основании договора об уступке права требования.

Согласно нормам закона, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, членство которых в саморегулируемой организации прекращено в соответствии с частью 6 или частью 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», не вправе уступить право требования к саморегулируемой организации на возврат внесённых такими лицами в компенсационный фонд СРО взносов третьему лицу.

# 27.07.22 ЗаНоСтрой. Совет НОПРИЗ принял решение участвовать в нескольких важных мероприятиях и отказал изыскательской НКО в получении статуса СРО

Вчера, 26 июля под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаила Посохина состоялось заседание Совета НОПРИЗ. Кворум для принятия решений был обеспечен. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

О XXII Межрегиональном архитектурном фестивале «Зодчество в Сибири 2022» и 26-м Независимом национальном архитектурном рейтинге «Золотая капитель» с докладом выступил координатор НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, член Совета Александр Панов. Содокладчиком – президент Российского союза архитекторов, член Совета Николай Шумаков. Совет принял единогласное решение об участии Национального объединения в обоих мероприятиях в сентябре текущего года в качестве соорганизатора с проведением конференций и круглых столов по актуальным отраслевым вопросам.

Руководитель Аппарата Алексей Кожуховский доложил об итогах конкурса НОПРИЗ на лучший проект – 2021, а также представил на утверждение предложение о проведении IX Международного профессионального конкурса осенью текущего года. Совет принял единогласное решение о необходимости проведения конкурса. Дата начала приёма заявок будет сообщена дополнительно.

Также господин Кожуховский представил на утверждение Совета предложение об участии НОПРИЗ в статусе соорганизатора в мероприятиях IX Международного строительного форума и в выставке 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге 18-21 октября 2022 года. Совет принял положительное решение по данному вопросу единогласно.

О выполненных работах по актуализации комплекса оценочных средств по профессиональному стандарту «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования», утвержденному приказом Минтруда России от 21 апреля 2022 года № 228н, доложила заместитель руководителя Аппарата Надежда Прокопьева. Разработанный комплекс оценочных средств был утверждён решением СПК 25 июля. Совет принял единогласное решение считать работы по актуализации выполненными.

Доклад об утверждении заключения о возможности внесения сведений или об отказе во внесении сведений об Ассоциации изыскателей «СтройАльянсИзыскания» (ИНН 9704042910) в Государственный реестр саморегулируемых организаций представил заместитель руководителя Аппарата Алексей Швецов. С учётом выявленных нарушений, 25 июля ОКК по Москве принято решение об отказе во включении сведений об Ассоциации в Госреестр СРО. Совет единогласно поддержал решение ОКК.

# 27.07.22 ЗаНоСтрой. Количество действующих членов строительных СРО увеличилось за первое полугодие 2022-го на 536 компаний. Регионов без СРО по-прежнему 11

На официальном сайте Национального объединения строителей обновились данные о количестве действующих членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство. С подробностями – наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга.

По итогам первого полугодия, эта цифра составила 97.721. Для сравнения: на конец прошлого года количество членов строительных СРО было зафиксировано на уровне 97.185 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Таким образом, в текущем году оно увеличилось на 536 компаний.

Можно констатировать, что тенденция последних лет подтверждается – есть малозаметный, но всё-таки рост членов строительных СРО. Это не может не радовать Нацобъединение, которое живёт на членские взносы строителей, так как, чем больше членов, тем больше общая смета. При этом, в соответствии с данными Единого реестра членов саморегулируемых организаций в 2021 году в члены СРО вступило 15,1 тысячи юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, одновременно с этим было исключено из членов СРО 12,1 тысячи субъектов предпринимательской деятельности. Радует и просто факт того, что строители в нашей стране были, есть и будут!

Конечно, эксперты выражают сомнение, что в скором времени могут быть достигнуты показатели конца 2016 года, когда количество членов строительных СРО составляло рекордные 121.443. Но если уверенно идти к цели, то достигнуть рубежа в 100 тысяч членов вполне возможно.

Также, весьма показательной можно назвать свежую статистику НОСТРОЙ относительно действующих членов СРО в субъектах Российской Федерации, в которых не зарегистрированы саморегулируемые организации в области строительства. По-прежнему, регионов, где нет СРО, одиннадцать. Это – Севастополь, Республика Адыгея, Курганская область, Карачаево-Черкесская Республика, Магаданская область, Республика Алтай, Республика Тыва, Республика Калмыкия, Чукотский автономный округ, Ненецкий автономный округ, Еврейская автономная область. То есть, строительные компании из названных регионов вынуждены регистрироваться в других субъектах Российской Федерации.

Тем не менее, первые шесть из указанных субъектов вполне могли бы организовать СРО на свой территории, поскольку у них преодолен членский минимум в 100 организаций:

Севастополь – 232;

Республика Адыгея – 220;

Курганская область – 210;

Карачаево-Черкесская Республика – 160;

Магаданская область – 126;

Республика Алтай – 110.

Почему в этих регионах нет собственных СРО, не совсем понятно, учитывая пресловутый принцип регионализации, на котором строилась реформа саморегулирования 2016 года. Возможно, определённые усилия в этом направлении в этих субъектах уже предпринимаются, или будут инициированы в ближайшее время.

Список замыкают следующие пять регионов, не имеющие заветной сотни-минимума:

Республика Тыва – 96;

Республика Калмыкия – 85;

Чукотский автономный округ – 46;

Ненецкий автономный округ – 43;

Еврейская автономная область – 39.

Остаётся добавить, что НОСТРОЙ по-прежнему объединяет 223 саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство. Суммарный размер компенсационных фондов по данным с сайтов СРО составляет – 124,9 миллиарда рублей.

# 27.07.22 НОПРИЗ Новости. О проекте комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство»

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает ознакомиться с разработанным Минстроем России проектом постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство», который в настоящее время [размещен на сайте Regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru/p/129933) и проходит процедуру раскрытия информации о подготовке проектов нормативных правовых актов.

Проект постановления подготовлен во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2022 г. № 829-р, в соответствии с которым раздел III перечня государственных программ Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2010 г. № 1950-р дополнен комплексной государственной программой Российской Федерации «Строительство» с началом срока ее реализации с 1 января 2023 года.

Проектом постановления предусматривается утверждение комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» в части утверждения стратегических приоритетов.

Замечания и предложения к проекту постановления предлагается до 8 августа 2022 года [размещать на сайте Regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru/p/129933) и направлять в Минстрой России на электронные адреса

[Olga.Simonova@minstroyrf.gov.ru](mailto:Olga.Simonova@minstroyrf.gov.ru) и [doc.expert@minstroyrf.gov.ru](mailto:doc.expert@minstroyrf.gov.ru)

# 28.07.22 ЗаНоСтрой. Суд решил, что банкротство члена СРО не повод предъявлять требования к саморегулируемой организации по статье 60.1 ГрК РФ

Столичный Фонд капитального ремонта обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» (СРОГЕН, СРО-С-020-22072009) задолженности в размере 150.000 рублей (дело № А40-54406/2022). С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

Ситуация развивалась следующим образом. Общество с ограниченной ответственностью «Дизайн-Сервис» и Фонд капитального ремонта города Москвы 26 декабря 2017 года заключили договор № КР-003047-17 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Москва, Мичуринский проспект, 54, корпус 5.  
ООО «Дизайн-Сервис» с 24 ноября 2016-го по 10 июля 2019-го было членом СРО Ассоциация «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве».

В связи с нарушением принятых на себя обязательств подрядчиком при производстве работ по капитальному ремонту в МКД, были допущения недостатки (дефекты). В связи с чем ФКР направил в адрес ООО «Дизайн-Сервис» претензию от 8 мая 2019 года № ФКР-КС-2667/9 об оплате штрафа в размере 150.000 рублей. Однако претензия была оставлена без рассмотрения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24 января 2020 года по делу № А40-294687/2019 было взыскано с ООО «Дизайн-Сервис» в пользу столичного ФКР Москвы 150.000 рублей неустойки и 5.500 рублей – возмещение расходов по госпошлине.

Фонд капремонта, получив исполнительный лист, направил его в службу судебных приставов. Исполнительное производство от 21 августа 2020 года № 36087/20/77036-ИП, возбужденное на основании исполнительного листа от 4 августа 2020 года, выданного согласно решению Арбитражного суда города Москвы, было окончено в соответствии с частью 1 пункта 3 статьи 46 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ.

Именно тогда ФКР принял решение обратить взыскание на СРО. В рамках досудебного урегулирования спора истец направил в адрес ответчика претензию от 9 сентября 2021 года № ФКР-ПИР-4106/21 о возмещении денежных средств из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств по договору от 26 декабря 2017 года № КР-003047-17 в размере 150.000 рублей.  
Ответ на претензию ответчик не предоставил, денежные средства из КФ ОДО на банковский счёт истца не поступили. В связи с чем Фонд капитального ремонта обратился в суд.

Отказывая в удовлетворении требований столичного ФКР, Арбитражный суд города Москвы исходил из следующего:

1. В пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 года указано, что по смыслу частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле.

Ассоциация «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» в указанное выше дело не привлекалась, и факты, установленные в рамках рассмотренного дела № А40-294687/2019, преюдициального значения для СРО не имеют.

1. Решением по делу № А40-128521/2021, ООО «Дизайн-Сервис» признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Фонд капитального ремонта города Москвы имел возможность, руководствуясь статьёй 16 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подать требование на включение в реестр кредиторов, таким образом, истцом не утрачена возможность бесспорного взыскания с подрядчика суммы долга в рамках процедуры банкротства.
2. Также, в соответствии с пунктом 10.2.1 договора, заключённого между ФКР и ООО «Дизайн-Сервис» № КР-003047 от 26 декабря 2017 года, одним из способов обеспечения договора является банковская гарантия, что также даёт истцу возможность бесспорного взыскания денежных средств.

Исходя из изложенного, суд посчитал, что у СРО отсутствуют какие-либо денежные обязательства перед ФКР, который уже получил своё возмещение.

Судом также установлено, что сумма ущерба заявлена без документального обоснования, не соответствует фактическим обстоятельствам дела, является незаконной и необоснованной, а заявленный предмет иска и способ защиты нарушенного права не соответствует основанию иска, обстоятельствам и характеру нарушений его права, что является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований в указанной части.

Столичный ФКР не согласился с таким решением Арбитражного суда города Москвы и подал апелляционную жалобу, которая принята к производству в упрощённом порядке 29 июня 2022 года. Эксперты надеются, что апелляционная инстанция оставит в силе решение суда первой инстанции, что позволит саморегуляторам в аналогичных ситуациях ссылаться на сформированную судебную практику.

# 28.07.22 ЗаНоСтрой. Ещё до своего старта НОК начинает становиться предельно коммерческой инициативой в интересах вполне определённой группы лиц?

На российском рынке уже начали появляться коммерческие компании, которые зарабатывают деньги на независимой оценке квалификаций. Причём, эксперты [высказывают опасения](https://zsrf.ru/blogpost/463/nok-s-dushkom), что эти организации могут быть напрямую аффилированы с Национальным объединением строителей. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Красноярска.

Не далее, как 18 марта 2022 года в качестве юридического лица была зарегистрирована Ассоциация «Развитие квалификаций в строительстве» (Ассоциация «РКС», ОГРН 1227700149368). Её основным видом декларируется деятельность профессиональных членских организаций, дополнительным видом – исследование конъюнктуры рынка и общественного мнения, а также деятельность по организации конференций и выставок.

Уставной фонд составляют символические 10 тысяч рублей, данные об учредителях не заявлены. Буквально через месяц эта некоммерческая организация становится учредителем с долей в 100% уже чисто коммерческой компании – Общества с ограниченной ответственностью «Развитие оценки квалификаций в строительстве» (ООО «РОКС», ОГРН 1227700228557), также с уставным капиталом в 10 тысяч рублей.

Спектр видов деятельности уже намного выше: здесь и работа с информационными технологиями, и обработка данных, и консультирование по вопросам коммерческой деятельности, и оказание услуг в области бухгалтерского учёта, финансового аудита и налогового консультирования, и деятельность в области права, технические испытания, исследования, анализ и сертификация, и даже дополнительное образование для детей и взрослых – всего 14 кодов.

После начала работы сразу же стало понятно, какого рода консалтинговые услуги планирует оказывать ООО «РОКС». Фирма начинает активно рекламировать свою помощь по создания Центров оценки квалификации (ЦОК) либо Экзаменационного центра (ЭЦ). Стоимость услуги составляет от 300 тысяч рублей.

Таким образом, ещё до старта 1 сентября 2022 года процесс создания системы НОК начал приобретать отчётливый привкус коммерциализации. Как тут не вспомнить многочисленные «консалтинговые» фирмы, которые вначале занимались торговлей допусками СРО, а затем переключились на торговлю специалистами. У нас на глазах формируется рынок ЦОКов, на котором в дальнейшем будет востребована услуга... правильно, гарантированного и спокойного прохождения аттестации.

Самый же неприятный факт состоит в том, что новоявленные коммерсанты даже не пытаются скрывать своей аффилированности с Национальным объединением строителей. Ассоциация «РКС» зарегистрирована по адресу: Москва, муниципальный округ Пресненский, улица Малая Грузинская, дом 3 – там же, где и НОСТРОЙ. А возглавляет её в статусе исполнительного директора красноярский предприниматель Иван Лукьянчиков. Он хорошо известен, как доверенное лицо нынешнего президента Национального объединения и участник различных совместных проектов, таких, как ООО «Красноярский бильярдный клуб».

С трудом верится, что в данном случае руководство НОСТРОЙ окажется в стороне от коррупционных рисков и конфликта интересов. Ведь если речь идёт о том, чтобы действительно оказывать коммерческую помощь исключительно в подготовке пакета документов для желающих открыть ЦОК, почему бы не делать это вполне официально, на базе Национального объединения? Для чего потребовались две организации-прокладки, который формально не имеют никакого отношения к Нацобъединению, но по факту работают под его могучей крышей и выступают посредниками между НОСТРОЙ и владельцами будущих ЦОКов и ЭЦ?

Наконец, видят ли в Минстрое России, что отданная на откуп Национальным объединениям система независимой оценки квалификации ещё до своего старта начинает становиться предельно коммерческой инициативой в интересах вполне определённой группы лиц?

# 29.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Правительство уточнило список лиц, для которых не действует мораторий на банкротство

Опубликовано постановление российского Кабмина от 13 июля 2022 года № 1240 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2022 года № 497». Документ устанавливает категории должников, в отношении которых не применяется мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами. Подробности читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

Документом установлено, что мораторий не применяется в отношении двух категорий должников.

Во-первых, являющихся застройщиками многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включённых в Единый реестр проблемных объектов на дату вступления в силу настоящего постановления.

Во-вторых, включённых в утверждённый Правительством РФ перечень лиц, деятельность которых регулируется Федеральным законом «О деятельности иностранных лиц в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территории Российской Федерации» и (или) Федеральным законом «О мерах воздействия на лиц, причастных к нарушениям основополагающих прав и свобод человека, прав и свобод граждан Российской Федерации», а также положениями, предусмотренными Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и (или) Федеральным законом «О средствах массовой информации», касающимися лиц, выполняющих функции иностранных агентов либо которые являются аффилированными лицами указанных лиц, признаваемыми таковыми в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации.

Фактически речь идёт об уточнении формулировок ранее принятого постановления Правительства РФ от 28 марта 2022 год № 497, которое вводило мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Из его действия были исключены две категории:

1. Застройщики многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включённые в соответствии со статьёй 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в Единый реестр проблемных объектов на дату вступления в силу настоящего постановления.

2. Лица, включённые по мотивированному предложению руководителя федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего реализацию единой государственной политики в отрасли экономики, в которой осуществляет деятельность соответствующее лицо, или высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, в котором зарегистрировано или на территории которого осуществляет деятельность соответствующее лицо, в утверждённый Правительством РФ перечень лиц, на которых не распространяется действие моратория, деятельность которых регулируется Федеральным законом «О деятельности иностранных лиц в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территории Российской Федерации» и (или) Федеральным законом «О мерах воздействия на лиц, причастных к нарушениям основополагающих прав и свобод человека, прав и свобод граждан Российской Федерации», а также положениями, предусмотренными Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и (или) Законом Российской Федерации «О средствах массовой информации», касающимися лиц, выполняющих функции иностранных агентов, либо которые являются аффилированными лицами указанных лиц.

# РАЗНОЕ

# 25.07.22 За-Строй. Цены на деревянные дома упали

В условиях ограничения экспорта пиломатериала из России в Европу изготовление деревянных домокомплектов в нашей стране подешевело – цены почти приблизились к себестоимости

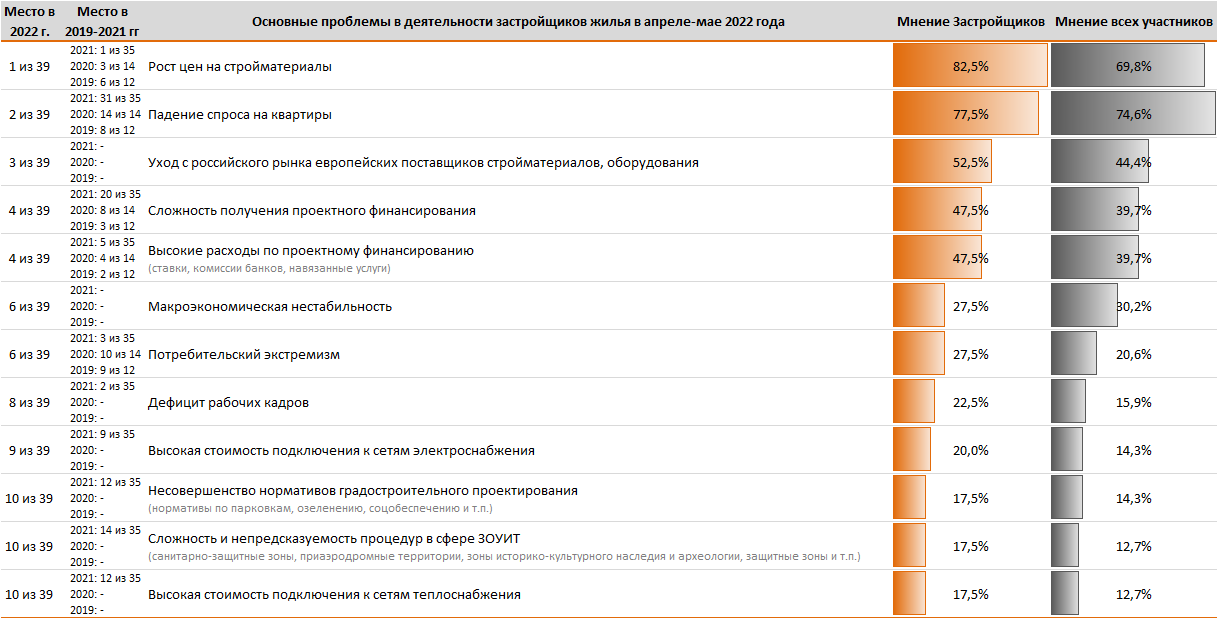
Сопредседатель правления Ассоциации деревянного домостроения Юлия Юрлова рассказала:

Цены на деревянные дома в России зависят от экспорта пиломатериала и внутренней покупательской способности. С начала года стоимость в зависимости от региона снизилась в среднем на 10-15 процентов, вернувшись к значениям апреля-мая прошлого года, когда началось резкое удорожание. Предпосылок к дальнейшему снижению мы не видим, так как нынешняя цена доски в 13-17 тысяч рублей за кубометр достигла условного дна – поставщики не будут продавать товар ниже себестоимости.

Она уточнила, что в июне стоимость деревянного домокомплекта варьировалась от 50-ти тысяч рублей до 70-ти тысяч за квадратный метр. По словам госпожи Юрловой, с марта спрос на деревянные дома в России сократился на 20-30%, по сравнению с обычными значениями для летнего сезона в связи с общей экономической неопределённостью. Сегодня очередь на изготовление домокомплектов, в зависимости от завода, составляет один-два месяца, тогда как обычно в это время она достигала трех-четырёх месяцев.

# 25.07.22 ЕРЗ. Рост цен на стройматериалы и падение спроса — главные проблемы застройщиков

Портал ЕРЗ.РФ в апреле-мае 2022 года провел опрос о проблемах, с которыми сталкиваются застройщики.



Источник: ЕРЗ.РФ

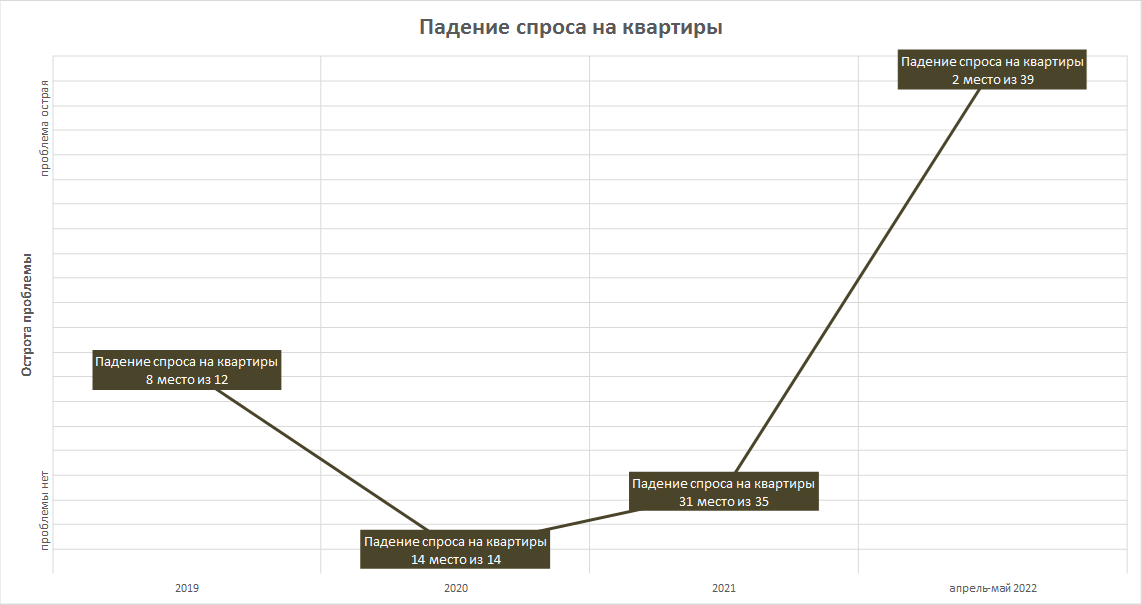
Главной проблемой застройщики назвали рост цен на строительные материалы. Такой вариант ответа выбрали 82% респондентов.

На второй позиции в опросе — падение спроса на квартиры, которое тревожит 77% застройщиков. К слову, в прошлом году этот вариант ответа занимал 31‑е место из 35-ти.

**Третьей по важности проблемой**, волнующей застройщиков, стал **уход с российского рынка европейских поставщиков материалов и оборудования**. И хотя данная проблема заметно отстает от первых двух позиций, тем не менее, ее назвали острой 52% респондентов.

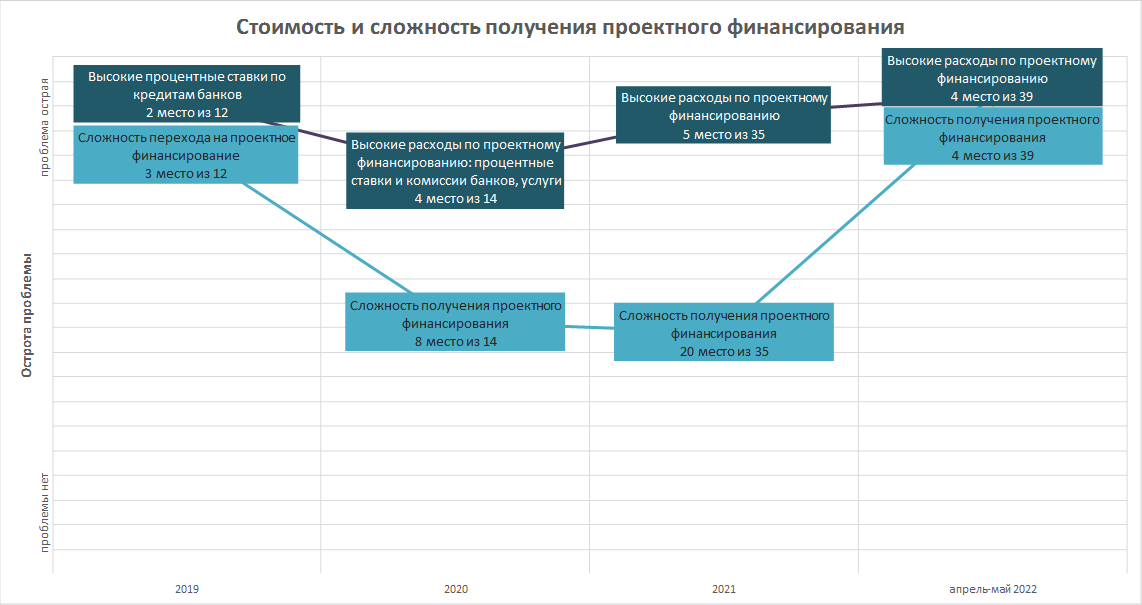


Источник: ЕРЗ.РФ



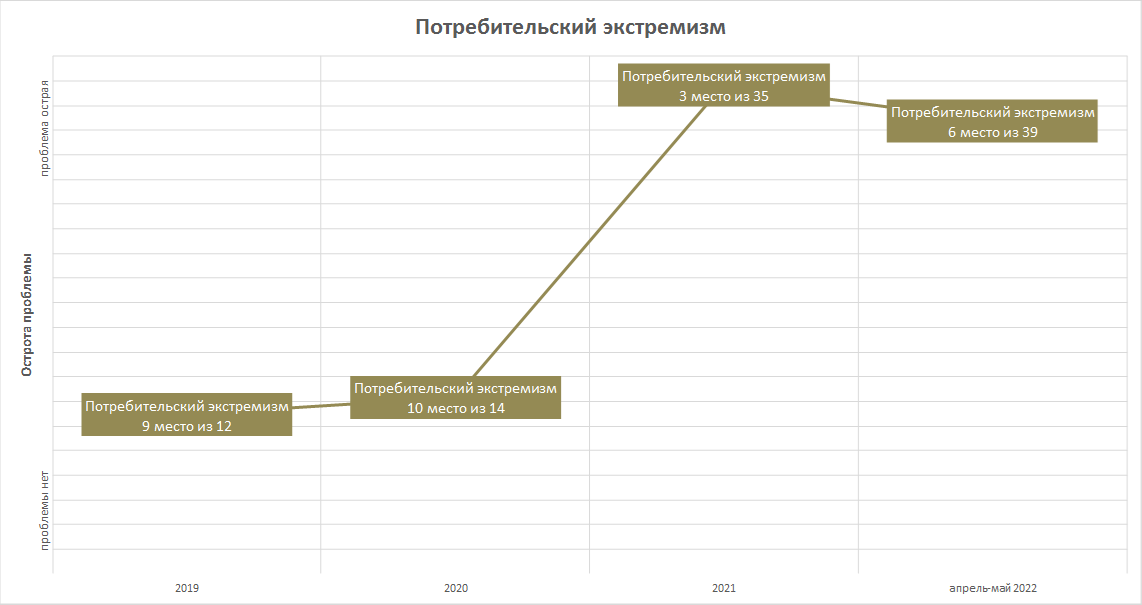
Источник: ЕРЗ.РФ

Четвертую и пятую строки в перечне заняли трудности проектного финансирования. **Сложность получения проектного финансирования** и **высокие расходы по ПФ** беспокоят по 47% застройщиков. При этом финансовая сторона проектного финансирования стала лишь немного острее, чем в прошлом году, а вот сложность получения проектного финансирования заметно выросла и теперь занимает 4‑е место, хотя по итогам 2021 года находилось лишь на 20‑м месте из 35-ти.



Источник: ЕРЗ.РФ

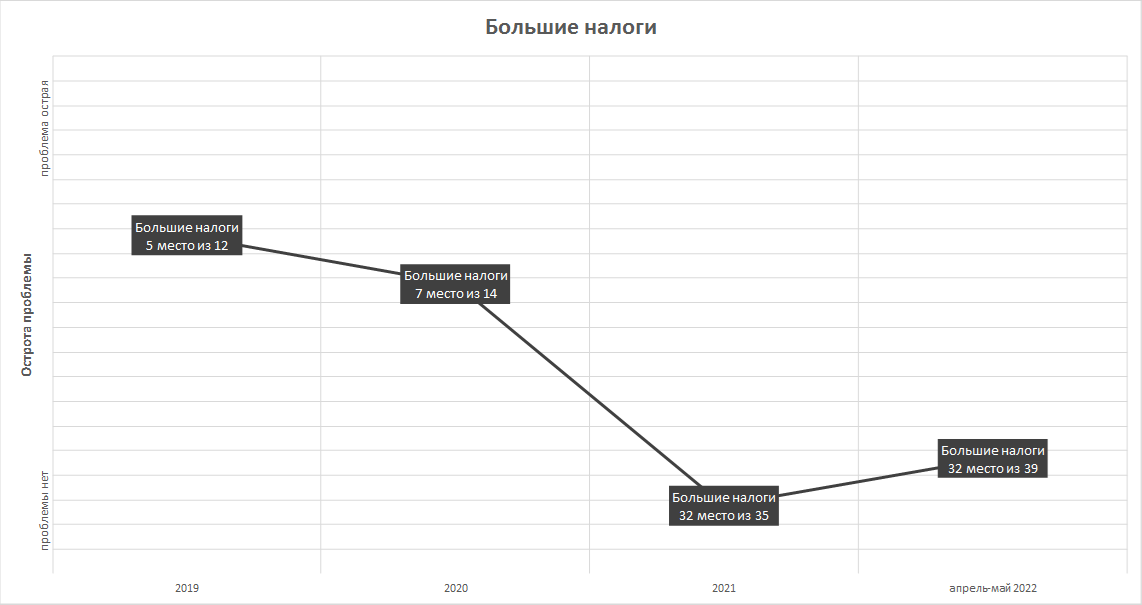
А вот**дефицит земельных участков**, который по итогам прошлого года входил в пятерку острейших проблем, потерял актуальность, и теперь находится лишь в середине списка (20‑е место из 39-ти).



Источник: ЕРЗ.РФ

Шестое место разделили **макроэкономическая нестабильность** в целом и **потребительский экстремизм**. Следует отметить, что потребительский экстремизм в прошлом году входил в тройку острейших «головных болей», и теперь померк на фоне прочих более важных: если в прошлом году проблему потребительского экстремизма называли острой или достаточно острой 38% застройщиков, то теперь — только 27%.

Среди наименее серьезных проблем, которые отметили чуть более 2% застройщиков, можно назвать ряд сложностей в прохождении административных процедур (получение ЗОС, заполнение проектных деклараций и взаимодействие с ЕИСЖС, процедуры Росреестра), частое изменение «правил игры» на рынке на региональном и муниципальном уровнях, а также эпидемиологические ограничения.



Источник: ЕРЗ.РФ

**Большие налоги** находятся в конце списка. Если судить по доле респондентов эта проблема сгладилась: по итогам 2021 года острой ее назвали 9,2% опрошенных застройщиков, теперь же — только 2,5%.

# 26.07.22 АНСБ. Щербинский завод запустил серийное производство лифтов для высоток

Щербинский лифтовый завод (ЩЛЗ) запустил серийное производство лифтов, предназначенных для высотных зданий, сообщила пресс-служба столичного департамента инвестиционной и промышленной политики.

В сообщении указывается, что лифты будут двигаться со скоростью до 2,5 метра в секунду.

"Новые подъемники предприятия будут востребованы при возведении зданий, в том числе жилых домов высотой до 140 метров – это около 40 этажей. Такие лифты смогут поднимать до 1,6 тысячи килограммов. На данный момент производственная мощность завода достигает 12 тысяч единиц продукции в год", – отмечается в нем.

В сообщении уточняется, что уже выполняется первый заказ - речь идет о высокоскоростном лифте для нового многофункционального научно-образовательного корпуса МГТУ имени Баумана.

Также указывается, что в рамках мероприятий по импортозамещению ЩЛЗ при поддержке Минпромторга России разрабатывает новые компоненты российского производства для пассажирских лифтов со скоростью до 2,5 метра в секунду.

# 27.07.22 АНСБ. Только в пяти крупных городах России новостройки дешевле вторичного жилья

Только в пяти из 37 крупнейших городов России средняя стоимость квартир на первичном рынке уступает стоимости "вторички", говорится в отчете "Циан".

"Только в 5 локациях из 37 в июле 2022 года "квадрат" на первичном рынке дешевле, чем на вторичном: в Самаре, Владивостоке, Иркутске, Саратове и Махачкале. В начале года их было 10", — сказано в обзоре.

Аналитики "Циан" изучили данные за полгода по 34 городам России с населением более 500 тыс. человек и объемом предложения от 100 квартир на первичном и вторичном рынках. Также в исследование были включены данные по Сочи, Московской и Ленинградской областям.

Наибольший ценовой разрыв отметили в Челябинске (новостройки на 39% дороже), Сочи (31%), Перми и Томске (28%). При этом в тех редких локациях, где "вторичка" дороже, разница в стоимости квадратного метра в новых и не новых квартирах составляет всего 3–8 тыс. рублей. Исключение — Махачкала, где, по данным аналитиков агентства, новостройки дешевле в два раза: 38,2 тыс. рублей против 76,2 тыс.

При этом при покупке квартиры в ипотеку "вторичка" обходится дороже из-за разницы ставок между рыночными и субсидируемыми ипотечными программами. Так, средняя ставка при покупке новостроек с учетом акций от застройщиков в первом полугодии составляла 5,4%, по программам без субсидий — 9,6%. При первоначальном взносе 25% и сроке ипотечного кредита 23 года (усредненные данные по России), итоговая стоимость средней квартиры в ипотеку по рыночным программам будет на 2 млн рублей выше.

Стоимость квартир в новостройках в большинстве городов росла быстрее, чем на вторичном рынке. В среднем с начала года цены на "первичку" выросли на 10%, на "вторичку" — на 6%. Причем сильнее выросли цены там, где изначально они были ниже, а также в городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек.

Нет ни одной локации, где стоимость квартир в готовых домах снизилась бы с начала года. На первичном рынке "подешевели" Сочи, Ярославль и Омск.

"Опережающие темпы роста на первичном рынке привели к тому, что в Санкт-Петербурге, Воронеже, Хабаровске, Кемерово и Барнауле новостройки стали дороже готового жилья. И если в Хабаровске и Барнауле разрыв пока минимален ("квадрат" на первичке на 0,3 тыс. рублей и 5,8 тыс. рублей соответственно дороже, чем на "вторичке"), то в Кемерове он составляет уже 8 тыс. рублей за "квадрат", в Воронеже 9,6 тыс. рублей, а в Санкт-Петербурге сразу 32,7 тыс. рублей", — отметили авторы отчета.

# 27.07.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Названы самые грязные города России

Наиболее неблагоприятными в экологическом плане городами оказались Магнитогорск, Челябинск и Норильск. Самые грязные и самые чистые населённые пункты России назвала директор Фонда поддержки и развития природоохранных и других социально-значимых проектов «Наш фонд» Ольга Лакустова, пишет «Российская газета».

По словам специалистки, при составлении рейтинга учитывались показатели чистоты воздуха, воды, количество промышленных предприятий и свалок. Так, менее экологически благоприятными считались города с большим числом тепловых электростанций и котельных, поскольку в качестве топлива на них используют вредные для планеты мазут, торф и уголь.

Кроме того, учитывалось количество зелёных насаждений на одного человека. По словам госпожи Лакустовой, норма – 21 квадратный метр на жителя. Если показатель был ниже, город автоматически попадал в список экологически неблагоприятных. Помимо этого, внимание обращали на количество автомобилей, которые загрязняют атмосферу вредными выбросами.

Учитывая все негативные факторы, **самыми грязными городами России** эксперты назвали Магнитогорск, Челябинск и Норильск.

В топ-5 по этому показателю также вошли Красноярск и Череповец. При этом наиболее экологически безопасными специалисты признали Тамбов, Сочи и Майкоп.

В пятёрку **самых чистых** населённых пунктов вошли Таганрог и Владикавказ.

Москва и Санкт-Петербург, как отметили аналитики, не относятся ни к одной из этих категорий. «Они находятся где-то посередине. Несмотря на то, что это крупные города, на их территории осталось достаточно мало производственных предприятий, а ситуацию с выбросами CO2 помогает контролировать разветвлённая сеть метро», – пояснила Ольга Лакустова. Специалисты также отметили, что в этих городах за последнее десятилетие резко увеличилось количество парков и скверов, что положительно сказывается на экологической обстановке.

# 27.07.22 За-Строй. Был Otis ваш, а стал наш!

Российский холдинг приобрёл бизнес известной компании по производству и установке лифтов

Российский холдинг S8 Capital завершил сделку по приобретению у Отис Уорлдуайд Корпорейшн (Otis Worldwide Corporation) отечественного бизнеса Группы ОТИС – глобальной компании, специализирующейся на производстве, установке и обслуживании лифтов и эскалаторов.

S8 Capital возобновит производство на заводах в Санкт-Петербурге и Щербинке, продажи нового оборудования и монтажа, а также техническое обслуживание и продажу запасных частей. Более 2000 сотрудников сохранят рабочие места.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин так прокомментировал это событие:

Восстановление производства лифтового оборудования и обеспечение качественного сервисного обслуживания на уровне международных стандартов крайне важно для российской строительной отрасли в текущих условиях. Данная сделка – это не просто вопрос развития отдельного предприятия, а пример реализации указаний Президента и Правительства Российской Федерации по восстановлению как сегмента отечественного промышленного производства, так и логистических цепочек поставок для смежных отраслей, в данном случае строительной отрасли, ведь лифтовое оборудование – это связующее звено любого здания, важный элемент жилищного и промышленного строительства. Минстрой России окажет максимальную поддержку российскому инвестору в этом стратегически важном для строительной отрасли направлении.

На территории России, предприятия ОТИС предлагали весь спектр услуг от производства, проектирования и продажи до технического обслуживания, модернизации и диспетчеризации лифтов с использованием энергоэффективных технологий. В группу входит завод по производству лифтового оборудования в Санкт-Петербурге.

ОТИС имеет самую разветвлённую сервисную сеть в России, в том числе по оказанию услуг по техническому обслуживанию оборудования производства Группы ОТИС, а также сторонних производителей.

В марте текущего года Группа ОТИС объявила, что приём новых заказов на производство лифтов в России приостановлен.

# 28.07.22 АНСБ. Новейшая технология позволит построить 20-этажный дом за неделю

Разработана технология строительного производства, которая позволяет за сутки возвести до трех этажей–секций, а за неделю построить 20-этажный дом. Это возможно за счёт использования крупногабаритных модулей с максимальными размерами одной конструкции 15,5 на 6,6 или 102,3 кв. м. Технология используется с начала текущего года на экспериментальном заводе концерна «МонАрх», где организовано производство первых модулей для собственных нужд строительной компании.

«Ориентация на использование новых технологий в производстве – очень важное направление развития не только для отдельно взятой компании, но и для всей отрасли. Сокращение сроков строительства поможет повысить темпы переселения граждан в новые квартиры, которые, кроме того, из-за полностью заводской сборки модулей существенно превосходят по качеству аналогичное жильё», - отметил первый заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Александр Ломакин.

Для реализации проекта правительство Москвы на льготных условиях выделило концерну земельный участок, на котором построен экспериментальный завод мощностью 100 тысяч кв. м жилья в год. Также возводится корпус основного завода с проектной мощностью 450 тысяч кв. м жилья в год с роботизированными технологическими линиями. Отмечается, что ожидаемая себестоимость одного квадратного метра жилья из максимально готовых модулей при полной загрузке комбината будет ниже существующих способов строительства на 10-15%. Радиус эффективного действия комбината составляет 700-800 км.

«Высокая степень заводского производства крупногабаритных модулей с внутренней отделкой и инженерной оснасткой позволяет стандартизировать сам процесс и типизировать номенклатуру выпускаемых зданий. Такая технология позволит в короткие сроки выполнить поручения Президента и Правительства Российской Федерации по формированию резерва готовых домокомплектов в целях их оперативного использования в ходе ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций», - подчеркнул замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

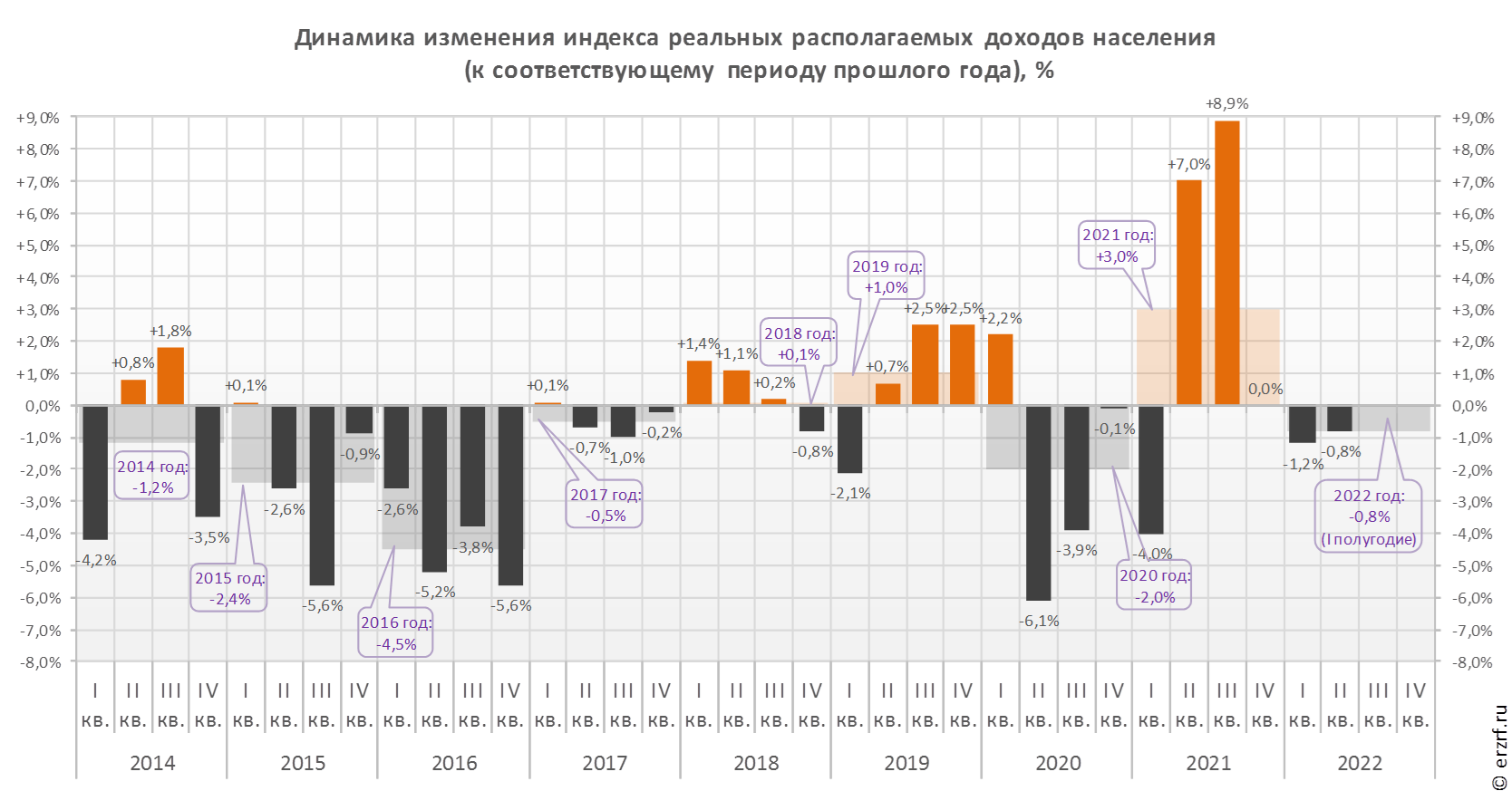
На основании полученного опыта для производства модулей рассматривается возможность возвести новые или реконструировать старые заводы не менее чем на 20 предприятиях Российской Федерации.

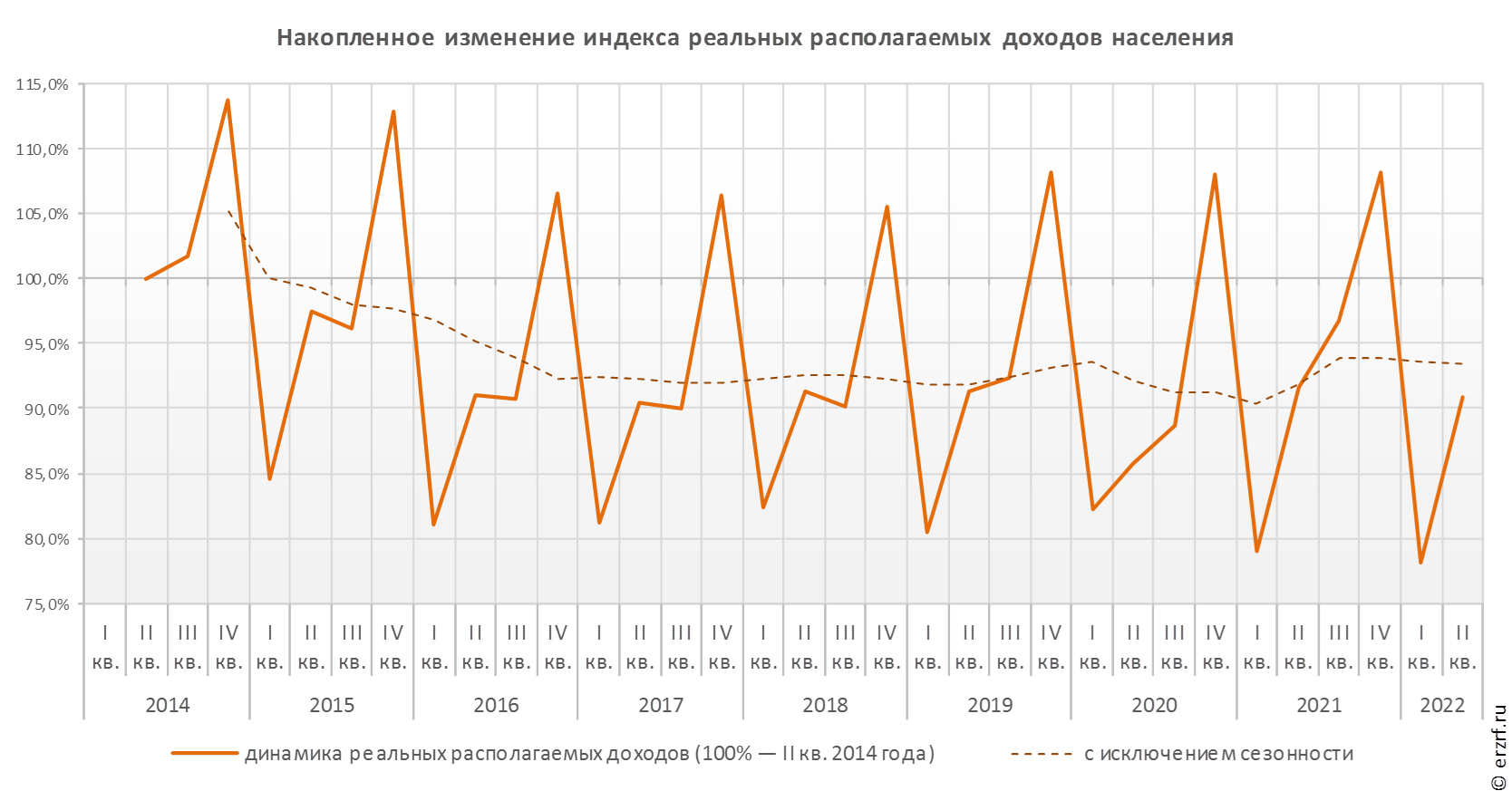
# 29.07.22 ЕРЗ. Росстат: реальные располагаемые доходы населения в I полугодии 2022 года снизились на 0,8% (графики)

Во втором квартале падение реальных располагаемых также составило 0,8% к аналогичному периоду прошлого года.

По [опубликованной](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf#page=157) статистике реальные располагаемые доходы населения (т.е. доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) во II квартале 2022 году снизились на 0,8%.

 График динамики реальных располагаемых доходов «квартал — к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов составило 9,1%.





# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 26.07.22 За-Строй. Осиновый кол для «негосников»

Похоже, приходит конец всем стараниям нынешних лидеров негосударственной экспертизы бороться против каких бы то ни было попыток ужесточения контроля за своей деятельностью

Оглядывая строительную отрасль и разные более-менее относящиеся к ней сферы, поневоле приходишь к выводу, что самыми серьёзными лоббистскими ресурсами обладают не могущественные строительных холдинги, возглавляемые пулом кремлёвских олигархов, и не всем известные орлы-девелоперы, а скромные старички-разбойники из негосударственной экспертизы.

Судите сами, вот уже сколько лет Минстрой России тщетно пытается хотя бы каким-то образом взять «негосников» под контроль, заставив их хоть каким-то образом отвечать за вынесенные заключения, хотя бы в привычной форме СРО и компфондов – а результат нулевой.

Шутка ли – с января 2018 года висит в Государственной Думе законодательный долгострой под номером 374843-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования деятельности саморегулируемых организаций в области негосударственной экспертизы проектной документации, негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий». Законопроект о СРО для негосэкспертизы, обретая новые статьи и теряя их в процессе прохождения через думские коридоры, с огромным скрипом добрался до второго чтения и в итоге был отложен в долгий ящик.

В декабре 2018 года было решено перенести рассмотрение документа на 2019 год, после чего все законотворческие процессы и вовсе остановились до настоящего времени. Последняя новость относится к 18 октября 2021 года, когда по проекту нормативного акта был назначен ответственный комитет Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. И с тех пор – тишина.

Хотя, казалось бы, сколько было говорено о том, что вот ещё чуть-чуть, и придётся «негосникам» формировать свои компфонды и рублём отвечать за торговлю липовыми заключениями. Но воз и ныне там. Сменялись главы Минстроя, президенты Национальных объединений, придумывались новые реестры, победоносно зашагала по стране цифровизация... Но всё это вообще никак не отразилось на надёжном бизнесе негосударственных экспертов, которые сумели отбиться от любых посягательств на свою поляну.

Впрочем, точно ли сумели? На днях Минстрой направил в высшие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и госкорпорации письмо № 34214-ИФ/08 от 16 июля 2022 года. В нём указано, что Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы», как оператор «Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства», проводит анализ информации, вносимой в «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» (ЕГРЗ) экспертными организациями.

При этом выявлены многочисленные случаи нарушений негосударственными экспертными организациями требований законодательства о необходимости проведения экспертизы по ряду объектов только в форме государственной экспертизы (пункт 2 части 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, пункт 2 постановления Правительства России от 5 марта 2007 года № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»).

Далее, сообщает Минстрой, в настоящее время реализована техническая готовность сервисов ГИС ЕГРЗ автоматически выявлять заключения экспертизы, подготовленные с указанными нарушениями, и не допускать включение в ЕГРЗ сведений о заключениях негосударственной экспертизы, содержащих сведения, не относящиеся к предмету негосударственной экспертизы.

В этой связи ведомство просит неукоснительно соблюдать принцип подведомственности организаций, осуществляющих проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, и направлять проектную документацию, подлежащую государственной экспертизе в соответствии с частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, в организации по проведению государственной экспертизы проектной документации.

В общем, в письме прямым текстом – прямее уже некуда! – говорится о массовых и систематических нарушениях негосэкспертизы. И призыв работать с Главгосэкспертизой России.

Что тут скажешь – не зря в своё время «негосники» подняли плач Ярославны по поводу внедрения ЕГРЗ. Достаточно вспомнить статью вице-президента НОЭКС Виктора Зозули, под плаксивым названием «Негосударственная экспертиза в вынужденном режиме выживания». Где прямым текстом сказано:

Вот и экспертное сообщество «постигла эта благодать» в виде ведения ЕГРЗ. Не понятно только, кому нужен этот массив отправляемой проектной документации? Зато есть возможность поупражняться в составлении всевозможных электронных форматов документов, в загрузке огромных массивов документации и так далее.

Действительно, для негосэкспертизы нет ничего хорошего в том, что весь их комфортный бизнес со всеми проданными заключениями оказался вытащен на свет и может быть спокойно изучен и проанализирован. Как видим, старичкам-разбойникам было что прятать и отчего возмущаться.

Можно сколько угодно прятаться за красивыми словами про огосударствление и монополизацию рынка, про уникальное экспертное сообщество и наработанные компетенции. Но претензии к негосникам возникли не на пустом месте. С начала 2000-х отрасль была предельно либерализована и отдана на откуп частникам. А затем последовали трагедии в «Трансвааль-парке», в ТЦ «Вишня», множество скандалов с разрушением жилых домов, многоэтажками, которые приходилось расселять через месяц после сдачи. И в большинстве случаев проблемы возникали именно на уровне негосэкспертизы, которая успешно давала добро любой, сколь угодно сырой проектной документации…

Конечно, кто-то может возразить, что негосэкспертиза не виновата, что люди, работающие в системе, стали её заложниками – не будешь лоялен к заказчику, пойдёт в другое место и купит нужно заключение там. Вот и приходится хитрить и крутиться, выискивать лазейки в противоречивой нормативно-технической документации и закрывать глаза на «мелкие» огрехи. Но это верно лишь отчасти. Нынешние лидеры негосударственной экспертизы не сделали ничего, чтобы победить сложившуюся систему. Более того, именно они руками и ногами, не щадя сил боролись и против цифровизации, и против саморегулирования, и против каких бы то ни было попыток ужесточения контроля за своей деятельностью. Так что их следует считать не жертвами, а создателями и главными бенефициарами порочной практики торговли положительными заключениями.

Радует то, что Минстрой России, наконец-то, добрался и до этой серьёзной проблемы. Главное, чтобы сейчас дело было доведено до конца.

# 26.07.22 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: Рынку недвижимости нужна новая программа льготного кредитования, отвечающая запросам потребителей

Об этом сказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков на стрим-конференции медиагруппы «Комсомольская правда» во вторник, 26 июля. Мероприятие, приуроченное к «черной пятнице» рынка недвижимости, прошло с участием профильных экспертов, а его ведущей стала ведущая радио «Комсомольская правда» Мария Баченина.

Антон Глушков отметил, что 2021 году рынок недвижимости значительно окреп после пандемии, и во многом благодаря программам льготного кредитования граждан. Ими смогло воспользоваться большое число граждан, что в свою очередь сказалось на увеличении спроса и послужило мощным стимулом для застройщиков запускать новые проекты жилищного строительства.

«Если смотреть статистику прошлого года, то, в зависимости от субъекта Российской Федерации, доля сделок на первичном рынке с так называемой субсидированной ипотекой варьируется в диапазоне от 70% до 90%. Это свидетельствует о том, что такая форма господдержки стала одной из самых востребованных в 2021 году», – сказал президент НОСТРОЙ.

Влияние программ льготной ипотеки на спрос на новостройки подтверждается и официальной статистикой по количеству продаж на первичном рынке жилья. По данным Росреестра, с января по апрель 2022 года зарегистрировано 312 тыс. договоров долевого участия в строительстве, что на 11% больше аналогичного периода прошлого года.

«Сложившаяся ситуация [в экономике страны] негативно отразилась на потребительских ожиданиях населения. Это привело к тому, что объем сделок сократился на 80%», – сообщил Антон Глушков.

Он констатировал, что несмотря на продление до конца 2022 года программ льготного кредитования такого спроса, какой был годом ранее, сейчас не наблюдается. Прежде всего, это связано с высокой потребительской инфляцией, а также низким уровнем инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

«Строители очень надеются, что стабилизация экономических процессов позитивно скажется [на рынке недвижимости]. Потому что не ключевая ставка определяет привлекательность недвижимости, а, в первую очередь, потребительские ожидания и экономическая стабильность. Тех мер, которые есть и той ставки, которая установлена, недостаточно для того, чтобы сделать рынок привлекательным, как в 2021 году», – пояснил президент НОСТРОЙ.

Он подчеркнул, что ряд строительных компаний, испытывающих сложности сбыта, приходят к совместным программам с кредитными учреждениями, где часть ипотечной нагрузки покупателя застройщики берут на себя. Благодаря этому кредит на приобретение жилья для граждан становится доступным. Такой подход, отметил Антон Глушков, позволяет частично решать еще одну проблему, которая сложилась на рынке недвижимости в 2022 году. Речь идет об увеличении числа отказов банков потенциальным потребителям в выдаче кредитов на покупку жилья в связи с плохой кредитной историей заемщика или низким уровнем его доходов.

«Существующая на рынке тенденция, когда застройщик доплачивает банку часть процентной ставки, чтобы гарантировать себе спрос, с одной стороны привлекательна для покупателя. С другой – мы понимаем, что уровень финансовой надежности заемщика объективно снижается. Поэтому рынку недвижимости сейчас очень нужна новая программа льготного кредитования, поскольку существующие меры поддержки не отвечают запросам потребителей», – резюмировал Антон Глушков.

Напомним, что, как ранее отмечал президент НОСТРОЙ, льготная ипотека, принятая Правительством РФ в 2020 году из-за распространения новой коронавирусной инфекции, позволила стимулировать спрос и предложение, при этом существенного роста цен на жилье не произошло.

# 28.07.22 За-Строй. Государство, надзор и контроль

Глава «РосСтройКонтроля» уверен, что огосударствление подрядных организаций способно стабилизировать ситуацию на строительном рынке нашей страны

С этого года систему строительного контроля и надзора ждут радикальные перемены. Грядёт объединение функций стройконтроля и госстройнадзора, дальнейшая унификация и централизация строительных работ. В итоге эти преобразования должны послужить благотворному эффекту системности в соблюдении всех требований в ходе строительства социально значимых объектов, а также снижение админбарьеров при сохранении качества.

Такой оптимистичный прогноз сделал генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимир Щербинин в своей авторской колонке на страницах журнала «Стандарты и качество». А мы предлагаем читателям ознакомиться с аргументацией эксперта. И дальше – либо согласиться с выводами, либо высказать свою точку зрения на нашей дискуссионной площадке!

Начинает Владимир Станиславович свой рассказ с тонкого различия между контролем и надзором. Два термина, которые даже для самих инженеров-строителей зачастую звучат как синонимы, с точки зрения специалиста представляют «две большие разницы».

В настоящее время задачей госстройнадзора остаётся соблюдение соответствия выполняемых работ и применяемых стройматериалов и изделий, а также результатов работ требованиям утверждённой проектной документации или информационной модели. Кроме того, Госстрой надзор должен следить не только за наличием разрешения на строительство и выполнением работ по договорам главным инженером проекта, но и за членством в саморегулируемой организации. Также в функции надзора включены требования к обеспечению консервации объекта капитального строительства и порядку осуществления строительного контроля.

Другими словами, задача госстройнадзора – предупреждать, выявлять и пресекать допущенные застройщиком, а также лицом, осуществляющим строительство, нарушения законодательства о градостроительной деятельности. Сегодня функции надзора вменены государству и осуществляются как органами федерального надзора, так и органами регионального надзора, которые представлены органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

А вот главной функцией строительного контроля на протяжении всего времени остаётся контроль за качеством строительства. Здесь как действующие лица могут выступать либо заказчик, либо привлечённые независимые организации, а также не стоит забывать и о саморегуляторах.

Есть и другие различия. Например, Госстройнадзор проверяет качество работ, а стройконтроль его обеспечивает, при этом Госстройнадзор осуществляется выборочно, в соответствии с утверждённой программой, а стройконтроль – на протяжении всех этапов строительства.

При этом основная тенденция состоит в том, что государство, увеличивая объёмы финансирования в качестве заказчика, также постепенно проводит политику огосударствления функций контроля и надзора. Уже в этом году Федеральному центру строительного контроля (ФБУ «РосСтройКонтроль»), который обеспечивает контроль и мониторинг на объектах, строящихся по федеральным проектам и программам, могут передать функции строительного надзора.

В настоящий момент под контролем учреждения находится более 800 объектов в 82-х регионах страны. В их числе школы, детские сады, жилые дома, медицинские учреждения, инженерная инфраструктура, автомобильные дороги, набережные и объекты благоустройства, строящиеся по различным Нацпроектам, региональным программам, а также с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов, входящих в состав федерального проекта «Инфраструктурное меню».

При этом Минстрой России видит смысл проходящих преобразований в том, чтобы снизить административную нагрузку на строителей. В частности, ведомство предлагает исключить из перечня объектов капитального строительства, на которых предусмотрен Госстройнадзор, те объекты, где договор на осуществление строительного контроля уже заключён с подведомственным Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль».

Таким образом, институт федерального строительного контроля позволит одинаково эффективно исполнять функции как строительного контроля, так и государственного строительного надзора на объектах, которые полностью или частично финансируются за счёт средств федерального бюджета.

Соответствующие поправки в Градостроительный кодекс РФ уже подготовлены. Изменения в законодательстве по объединению функций контроля и надзора планируется вынести на рассмотрение Государственной Думы в 2022 году. В случае их одобрения ФБУ «РосСтройКонтроль» приобретёт функцию строительного надзора как органа, подтверждающего соответствие построенного объекта требованиям утверждённой проектной документации.

Дальнейшими шагами реформы системы надзора станет упразднение до 2030 года института государственного надзора на объектах, не относящихся к числу технически сложных, особо опасных и уникальных. Взамен будут внедрены новые механизмы подтверждения конструктивных и иных характеристик безопасности зданий и сооружений на всём жизненном цикле объектов. А на этапе проектирования планируется ввести экспертное сопровождение, на этапе экспертизы проекта – внедрение технологий автоматизированной проверки документации, когда ставка делается на современные цифровые решения.

А дальше господин Щербинин доводит рассуждения до логического конца. Если государство выступает и заказчиком, и выполняет функции контроля-надзора, то следующим шагом неизбежно должно стать огосударствление подрядчиков. За базовую модель могут быть взяты строительные тресты, работавшие в Советском Союзе:

На мой взгляд, их ликвидация или акционирование привело к тому, что сегодня нет сильных подрядных организаций, которые при любых неблагоприятных условиях способны обеспечить решение государственной задачи эффективно и в срок.

Централизация подрядных организаций способна стабилизировать ситуацию на рынке. По аналогии планируется создание единой системы централизованных поставок строительных материалов, причём уже началась подготовка необходимых документов.

Что же, вполне закономерная схема развития, с учётом тенденции последних лет на огосударствление экономики. Проблемы с планированием, которые составляли ахиллесову пяту советских методов хозяйствования, сегодня можно в значительной мере решить за счёт тех же цифровых решений. Она же во многом позволит ужесточить контроль и надзор, сократит пресловутый человеческий фактор и повысить эффективность расходования бюджетных средств.

Разумеется, не обрадуют такие расклады частников, которым поневоле придётся конкурировать за сжимающийся сегмент негосударственных заказов. Впрочем, по мнению Владимира Щербинина, на их долю работы тоже хватит.

М.М. Куликов

29.07.22