ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 27.10-03.11.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 6](#_Toc149908899)

[1.1. 30.10.23 За-Строй. Станет можно, что было нельзя? 6](#_Toc149908900)

[1.2. 30.10.23 ЕРЗ. Новые правила безопасного использования и содержания лифтов 8](#_Toc149908901)

[1.3. 30.10.23 ЕРЗ. Депутаты рассмотрят пакет законопроектов по использованию счетов эскроу в ИЖС 8](#_Toc149908902)

[1.4. 30.10.23 ЕРЗ. Изменения в регулировании вопросов КРТ 10](#_Toc149908903)

[1.5. 01.11.23 ЗаНоСтрой. НКК НОСТРОЙ подготовила аналитические справки по 435-ФЗ, изменению технологии работ и вопросу полного товарищества 10](#_Toc149908904)

[1.6. 02.11.23 За-Строй. Слуги народа его услышали… 12](#_Toc149908905)

[1.7. 01.11.23 Техэксперт. С 1 ноября 2023 года введены в действие документы в области строительства 13](#_Toc149908906)

[1.8. 02.11.23 ЕРЗ. ФНС разъяснила, какие изменения характеристик земельного участка учитываются для расчета налога 13](#_Toc149908907)

[2. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 14](#_Toc149908908)

[2.1. 30.10.23 РИА Новости. Хуснуллин: для стройки туробъектов в России можно использовать 5 тысяч га 14](#_Toc149908909)

[2.2. 27.10.23 РИА Новости. Правительство подготовило законопроект по использованию эскроу-счетов в ИЖС 14](#_Toc149908910)

[2.3. 27.10.23 ЗаНоСтрой. Кабмин внёс изменения в правила мониторинга цен на стройресурсы. Срок подачи обращений о переходе на РИМ истекает в конце 2023 года 15](#_Toc149908911)

[2.4. 31.10.23 За-Строй. И снизить стоимость ИЖС 16](#_Toc149908912)

[2.5. 01.11.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В России с начала года по проектам комплексного развития территорий расселено порядка 37 тыс. кв. м жилищного фонда… 16](#_Toc149908913)

[2.6. 02.11.23 За-Строй. Негосники, отдохните от самостроев! 17](#_Toc149908914)

[2.7. 02.11.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Дорожные работы на объектах нацпроекта «Безопасные качественные дороги» выполнены более чем на 90%...... 18](#_Toc149908915)

[3. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 19](#_Toc149908916)

[3.1. 30.10.23 АНСБ. Внедрение отечественных сервисов должно идти быстрее, считают в Минцифре 19](#_Toc149908917)

[3.2. 27.10.23 За-Строй. Не опоздать в «Экспертизу будущего» 21](#_Toc149908918)

[3.3. 27.10.23 RT на русском. Минстрой будет развивать строительство панельных и модульных домов 22](#_Toc149908919)

[3.4. 31.10.23 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев принял участие в заседании оргкомитета, посвящённом 65-летию движения студенческих отрядов 22](#_Toc149908920)

[3.5. 30.10.23 ЕРЗ. Росстат: средняя цена 1 кв. м жилья в России за год прибавила 5% — 7%, однако в столицах рост цен замедляется 23](#_Toc149908921)

[3.6. 01.11.23 АНСБ. Утверждена программа национальной стандартизации на 2024 год 24](#_Toc149908922)

[3.7. 01.11.23 АНСБ. В Главгосэкспертизе прошло внеочередное Общее собрание членов Ассоциации экспертиз 25](#_Toc149908923)

[3.8. 01.11.23 РИА Новости. Стасишин: объем открытых кредитных линий застройщикам достиг 15 трлн рублей 27](#_Toc149908924)

[3.9. 01.11.23 РИА Новости. Минстрой поднимет вопрос цены квадратного метра для граждан 27](#_Toc149908925)

[3.10. 01.11.23 Минстрой НОВОСТИ. Поздравление Министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина с 10-летием Минстроя России 28](#_Toc149908926)

[3.11. 02.11.23 За-Строй. Надо ещё 23.000.000 «квадратов» 28](#_Toc149908927)

[3.12. 02.11.23 ЗаНоСтрой. На совещании с регионами в День 10-летия Минстроя России подвели итоги работы ведомства 29](#_Toc149908928)

[3.13. 01.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Более 80 млн кв. м жилья ввели в России с начала года – глава Минстроя 31](#_Toc149908929)

[3.14. 30.10.23 Техэксперт. Минстрой России сформировал новый сводный перечень строительных ресурсов-представителей и перечни специализированных строительных ресурсов 31](#_Toc149908930)

[3.15. 30.10.23 Техэксперт. Минфин России уточнил, что подать жалобу на госзаказчиков могут только подрядчики, являющиеся полноправными участниками закупки 32](#_Toc149908931)

[3.16. 03.11.23 За-Строй. Типизация ИЖС пока буксует… 32](#_Toc149908932)

[3.17. 03.11.23 АНСБ. ФАС ожидает улучшения ситуации на рынке арматуры 33](#_Toc149908933)

[3.18. 02.11.23 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили актуальные вопросы с представителями профильных строительных медиа 34](#_Toc149908934)

[3.19. 02.11.23 Минстрой НОВОСТИ. На заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию утверждён проект ФАИП на 2024–2026 годы 35](#_Toc149908935)

[4. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 36](#_Toc149908936)

[4.1. 27.10.23 СГ. Банк России принял решение повысить ключевую ставку до 15,00% годовых 36](#_Toc149908937)

[4.2. 30.10.23 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: ЦБ будет повышать ключевую ставку, пока не увидит устойчивого замедления инфляции 36](#_Toc149908938)

[4.3. 31.10.23 СГ. Повышение ключевой ставки приведет к стагнации на рынке «вторички» 37](#_Toc149908939)

[4.4. 30.10.23 ЕРЗ. Банк России видит признаки перегрева на ипотечном рынке…. 38](#_Toc149908940)

[4.5. 31.10.23 ЕРЗ. Эксперты: что ждет рынок недвижимости после повышения ключевой ставки ЦБ 39](#_Toc149908941)

[4.6. 31.10.23 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 41% до 49% (графики) 41](#_Toc149908942)

[4.7. 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: ставка ипотеки для долевого строительства в сентябре составила 5,83% (графики) 42](#_Toc149908943)

[4.8. 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в сентябре вырос до 4,99 млн руб. (график) 43](#_Toc149908944)

[4.9. 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в сентябре вырос в 2,2 раза по отношению к прошлому году (графики) 44](#_Toc149908945)

[4.10. 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: в сентябре ипотечных кредитов для долевого строительства выдано в 2,5 раза больше, чем годом ранее (графики) 46](#_Toc149908946)

[4.11. 31.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Почти 90 тыс. семей приобрели жилье по "Дальневосточной ипотеке" 47](#_Toc149908947)

[4.12. 01.11.23 ИНТЕРФАКС. ВТБ после роста ключевой ставки повышает ставки по рыночным ипотечным программам 47](#_Toc149908948)

[4.13. 31.10.23 ЕРЗ. Многодетным семьям на погашение ипотеки выделено 17 млрд руб. 48](#_Toc149908949)

[4.14. 01.11.23 ЕРЗ. Эксперты: банки начали отказывать в выдаче ипотечных кредитов по одобренным условиям 49](#_Toc149908950)

[4.15. 02.11.23 За-Строй. Дисбаланс цен на жильё беспокоит ЦБ 49](#_Toc149908951)

[4.16. 02.11.23 СГ. ЦБ утвердил принципы денежно-кредитной политики на 2024–2026 годы 50](#_Toc149908952)

[4.17. 03.11.23 ИНТЕРФАКС. Сбербанк повысил минимальную ставку по ипотеке до 15,6% годовых 51](#_Toc149908953)

[5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 51](#_Toc149908954)

[5.1. 30.10.23 За-Строй. Маячит рентабельность со знаком минус? 51](#_Toc149908955)

[5.2. 27.10.23 ЗаНоСтрой. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС 52](#_Toc149908956)

[5.3. 30.10.23 ЗаНоСтрой. Анвару Шамузафарову присвоено звание Почётного доктора Томского государственного архитектурно-строительного университета 52](#_Toc149908957)

[5.4. 31.10.23 ЗаНоСтрой. Несмотря на убедительные аргументы, столичной СРО придётся понести со своим членом солидарную ответственность по статье 60 ГрК РФ 53](#_Toc149908958)

[5.5. 31.10.23 ЗаНоСтрой. Как проходил круглый стол НОПРИЗ, посвящённый новым материалам и технологиям в строительной отрасли 54](#_Toc149908959)

[5.6. 31.10.23 ЕРЗ. Арбитражный суд встал на сторону строителей в их споре с СРО….. 55](#_Toc149908960)

[5.7. 01.11.23 За-Строй. Застройщики уходят в провинцию 57](#_Toc149908961)

[5.8. 02.11 23 За-Строй. Система, неполезная только бракоделам 57](#_Toc149908962)

[5.9. 03.11.23 За-Строй. В зоне особого контроля 59](#_Toc149908963)

[5.10. 03.11 23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! ФАС высказалась о требованиях к членству в двух СРО при закупке проектных и изыскательских работ…. 61](#_Toc149908964)

[5.11. 03.11.23 НОСТРОЙ Новости. Усиление ответственности специалистов, включенных в НРС, повышение качества ПСД и наполнение ФГИС ЦС обсудили на совещании сибирских СРО, органов госэкспертизы и профильных министерств…. 62](#_Toc149908965)

[6. РАЗНОЕ 65](#_Toc149908966)

[6.1. 31.10.23 АНСБ. На Ямале до 2026 года выдадут почти 300 комплектов для строительства кочевых домов 65](#_Toc149908967)

[6.2. 31.10.23 СГ. Эксперт рассказала об улучшающих свойства цемента добавках 66](#_Toc149908968)

[6.3. 02.11.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 ноября 2023 года 68](#_Toc149908969)

[6.4. 02.11.23 АНСБ.В Москве осталось 4,4 тысячи обманутых дольщиков 70](#_Toc149908970)

[6.5. 02.11.23 СГ. В России в 1,5 раза вырос спрос на дорожно-строительную технику 71](#_Toc149908971)

[6.6. 02.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Бывшая дача Сталина в Подмосковье ушла с торгов за 403 млн рублей 72](#_Toc149908972)

[6.7. 01.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Средняя стоимость кв. м в новостройках Москвы выросла на 21% с начала года 72](#_Toc149908973)

[6.8. 03.11.23 За-Строй. Новый виток борьбы с «аварийкой» 73](#_Toc149908974)

[6.9. 02.11.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам января — октября 2023 года 73](#_Toc149908975)

[6.10. 02.11.23 АНСБ. Крупнейшие российские вендоры, компании и госструктуры попали под санкции США 75](#_Toc149908976)

[6.11. 03.11.23 СГ. Риелторы и строители вошли в пятерку самых высокооплачиваемых специалистов 76](#_Toc149908977)

[6.12. 02.11.23 Коммерсантъ. Строители почти уверены 76](#_Toc149908978)

[7. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 78](#_Toc149908979)

[7.1. 29.10.23 АНСБ. Депутаты опять будут править ГрК и ЖК 78](#_Toc149908980)

[7.2. 29.10.23 АНСБ. Стекла – умные, бетон – жаростойкий, а дрон сбивает сосульки! 81](#_Toc149908981)

[7.3. 30.10.23 За-Строй. Мутные оттоки маткапитала-реки 85](#_Toc149908982)

[7.4. 30.10.23 За-Строй. Не столыпинским путём идёте, господа! 87](#_Toc149908983)

[7.5. 30.10.23 RT на русском. Эксперты предсказали рост ИЖС и спроса на стройматериалы в 2024 году 89](#_Toc149908984)

[7.6. 30.10.23 ИА Строительство. Гипсокартон может заменить и кирпич, и бетон…. 92](#_Toc149908985)

[7.7. 01.11.23 ИА Строительство. В России появляется центр силы инженерных цифровых технологий 96](#_Toc149908986)

[7.8. 02.11.23 ЗаНоСтрой. Николай Капинус рассказал о деятельности комиссии НОПРИЗ по исключению из НРС в ходе большого совещания с коллегами 100](#_Toc149908987)

[7.9. 02.11.23 ЗаНоСтрой. ТК 066 выступит с инициативой разработки международного стандарта в области оценки опыта и деловой репутации 103](#_Toc149908988)

[7.10. 02.11.23 АНСБ. ГК SMART ENGINEERS провела круглый стол «Управление строительством в России» 106](#_Toc149908989)

[7.11. 02.11.23 АНСБ. Пришло время разобраться в составляющих себестоимости и цены квадратного метра жилья 109](#_Toc149908990)

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 30.10.23 За-Строй. Станет можно, что было нельзя?

Грядёт декриминализация почти полсотни статей КоАП, по которым российские силовики не смогут возбуждать дела

В роли плохих полицейских для малого бизнеса в России выступает финансовый блок, который на днях порадовал очередным повышением базовой ставки до 15%, что ожидаемо обвалит спрос и сделает недоступным кредитование. А зато в роли хороших полицейских будут выступать... сами полицейские и прочие силовики, которым власти строго-настрого запретят кошмарить бизнес. Да ещё и не устают при этом принимать законы о различных послаблениях и облегчениях.

Инициатива исходит с самого верха. По итогам XXVI Петербургского международного экономического форума Президент России Владимир Путин сформулировал поручения, среди которых – ограничить полномочия сотрудников МВД и органов госконтроля по проверкам бизнеса. После этого в Правительстве РФ разработали поправки о запрете полицейским привлекать бизнесменов к административной ответственности за нарушение требований, оценивать соблюдение которых должны органы надзора при проверках по Федеральному закону «О государственном и муниципальном контроле».

Предложения более, чем масштабные. Будут декриминализованы сразу 46 статей КоАП – по ним МВД не сможет возбуждать дела. Среди них «Самовольное занятие земельного участка» (контролирует Росреестр), «Нарушение условий лицензии на пользование недрами» (Росприроднадзор и Ростехнадзор), «Нарушение правил организации деятельности по продаже товаров на рынках» (Роспотребнадзор и МЧС).

Другие 197 норм «двойного действия» ещё предстоит оценить на предмет возможности их вывода из-под влияния силовиков. Результаты этого анализа учтут при подготовке новеллы ко второму чтению. А с учётом того, кто является прямым заказчиком федерального закона, сомневаться в том, что депутаты отнесутся к документу со всей серьёзностью, не приходится.

Пока полиции любезно разрешили сохранить часть функций по контролю за бизнесом. Возможно, силовикам разрешат участвовать в мероприятиях, в которых нужно будет защищать «охраняемые законом ценности», жизнь и здоровье граждан, применять физическую силу и спецсредства, административные задержания или доставления (например, если нарушитель угрожает инспекторам). Но в целом тенденция на максимальную либерализацию правового поля для предпринимателей налицо.

«КоммерсантЪ» со ссылкой на свой источник в секретариате главы аппарата Правительства Дмитрия Григоренко, пишет, что при рассмотрении всех «спорных» статей КоАПа учтут мнения бизнеса, контролёров и силовиков – это поможет сбалансировать интересы и риски всех сторон. Интересно, конечно, кто будет учитывать интересы рядовых граждан, которых, по идее, и должны защищать контролирующие и надзирающие. И которые при таком подходе рискуют оказаться очень слабо защищены от почувствовавшего безнаказанность бизнеса.

Вспомним хотя бы гиперактивные (и вполне успешные) попытки девелоперов выставить недовольных клиентов террористами и экстремистами, с тем чтобы запретить им защищать свои законные интересы в судах. И даже выведя их из-под действия Федерального закона «О защите прав потребителей». Также не грех вспомнить про чудовищную ситуацию с пожарной безопасностью в торговых центрах и гипермаркетах, которая выяснилась после серии пожаров в 2020 году. Тогда контрольные органы только разводили руками – долгие годы силовики боялись «кошмарить» бизнес, и в итоге бизнес начал «кошмарить» население.

Второй инициативой в том же направлении стал [законопроект № 383210-8](https://sozd.duma.gov.ru/bill/383210-8) «О внесении изменений в статью 5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации». Его внёс Верховный Суд РФ, чтобы упростить разграничение преступных деяний предпринимателя, связанных и не связанных с его бизнесом.

Документ даёт определение преступлениям, которые совершают индивидуальные предприниматели в связи с ведением бизнеса или управлением имуществом, и преступлений, совершённых членом органа управления коммерческой организации. Под первыми законодатель предлагает понимать преступления, совершённые ИП при самостоятельной и рисковой деятельности, которая направлена на систематическое получение прибыли от использования имущества, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг либо при управлении собственностью. Под вторыми – преступления, которые совершают члены органа управления коммерческой компанией при управлении этой организацией или во время предпринимательской деятельности.

По мнению ВС РФ, поправки сократят количество случаев заключения под стражу предпринимателей и позволят бизнесменам продолжать экономическую деятельность в период предварительного расследования и судебного разбирательства по уголовному делу.

В целом тренд на декриминализацию различных бизнес-преступлений и правонарушений выглядит весьма оригинально. Каким образом отреагирует на это само бизнес-сообщество, сказать трудно. Понятно, что крупный бизнес, имеющий своих людей в коридорах власти, сможет теперь действовать более агрессивно. А вот облегчат ли жизнь поправки частным строительным бригадам – это большой вопрос…

# 30.10.23 ЕРЗ. Новые правила безопасного использования и содержания лифтов

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№1744](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310240015) от 20.10.2023 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

Постановлением №1744 актуализированы правила безопасности использования и содержания лифтов. В связи с этим признается утратившим силу одноименное Постановление Правительства РФ [№743](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201706300018) от 24.06.2017.

Также правительственный документ определяет единый порядок принятия владельцем объекта решения о вводе лифтов и иных объектов в эксплуатацию после монтажа — как в связи с заменой, модернизацией или установкой во введенном в эксплуатацию здании или сооружении, так и смонтированного в составе объекта капитального строительства (ОКС).

Помимо этого, собственники лифтов получают возможность направлять в Ростехнадзор информацию для постановки объекта на учет в автоматическом режиме, в форме электронного документа, с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)». В таком случае срок постановки на учет сокращается с пяти до трех рабочих дней.

Техническое освидетельствование введенных в эксплуатацию объектов в течение назначенного срока службы осуществляется не реже одного раза в 12 месяцев. Результат технического освидетельствования объекта оформляется актом и вносится в паспорт объекта представителем организации, выполнившей такое техническое освидетельствование.

Обследование объекта проводится по истечении назначенного срока службы с целью определения фактического состояния объекта и возможности его дальнейшего использования по назначению. При отсутствии сведений о нем в паспорте подъемной платформы для инвалидов, пассажирского конвейера (движущейся пешеходной дорожки) и эскалатора назначенный срок службы принимается равным 20 годам с даты изготовления объекта.

По истечении назначенного срока службы объекта его использование без проведения обследования и выполнения условий использования, предусмотренных заключением по результатам обследования объекта, не допускается.

Постановление вступает в силу с 1 сентября 2024 года.

# 30.10.23 ЕРЗ. Депутаты рассмотрят пакет законопроектов по использованию счетов эскроу в ИЖС

В нижнюю палату российского парламента Правительством РФ внесены три законопроекта, регулирующие правоотношения при строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу.

Первый [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/471420-8#bh_histras) Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» регулирует отношения, связанные со строительством юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (подрядчиками) жилых домов на земельных участках (ЗУ), принадлежащих гражданам (заказчикам) на праве собственности, с использованием продукции отечественной промышленности, в том числе лесной, по договору строительного подряда, денежные средства в счет оплаты которого размещаются заказчиками на счетах эскроу.

Условием заключения такого договора является использование типовой проектной документации и (или) домокомплектов, включающих в себя комплект деталей, изделий, готовых конструкций, а также материалов, относящихся к продукции отечественной промышленности, в том числе лесной, произведенных заводским способом, предназначенных для строительства жилого дома, соответствующих требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти в сфере промышленной политики. Установлены и иные обязательные условия для договоров подряда.

Сведения о домокомплектах подлежат включению в единую информационную систему жилищного строительства ([ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)).

Подрядчик вправе заключить договор строительного подряда с заказчиком при условии присвоения в ЕИСЖС подрядчику уникального идентификатора.

Законопроектом установлена обязанность подрядчика размещать в ЕИСЖС информацию:

• о подрядчике, включая фирменное наименование (наименования) подрядчика, его местонахождение, режим работы, номер телефона, адреса официального сайта и электронной почты, фамилию, имя, отчество лица и т. д.;

• о каталоге проектов строительства индивидуальных жилых домов (ИЖД);

• о количестве и площади реализованных проектов строительства ИЖД;

• об уполномоченном банке, в котором заказчиками должны быть открыты счета эскроу;

• о дате и месте заключения договора строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу;

• о заказчике (фамилия, имя, отчество), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования;

• о направленных уведомлениях о планируемом строительстве ИЖД или садового дома и об окончании их строительства;

• о полученных уведомлениях о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом ИЖД или садового дома установленным параметрам и о допустимости размещения таких объектов на ЗУ.

Кроме того, законопроектом устанавливаются условия использования счетов эскроу в целях оплаты договора строительного подряда.

# 30.10.23 ЕРЗ. Изменения в регулировании вопросов КРТ

В Госдуму внесен [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/452646-8#bh_histras) Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект вносит изменения в отдельные положения Градостроительного кодекса РФ ([ГрК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)) и Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в части регулирования вопросов комплексного развития территории (КРТ).

В частности, предлагается сократить срок принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) об исключении такого дома из границ территории жилой застройки, в отношении которой предусматривается КРТ.

В случае, если реализация решения о КРТ жилой застройки осуществляется без проведения торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о КРТ жилой застройки, исключение МКД из границ территории жилой застройки, в отношении которой предусматривается осуществление КРТ, допускается до окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ для проведения общих собраний собственников помещений в МКД. Таким образом, в указанном случае принятие решения об исключении МКД из решения о КРТ будет зависеть от лица, реализующего решение о КРТ.

Кроме того, законопроект допускает возможность осуществления КРТ в соответствии с ранее утвержденной документацией о планировке территории.

Новые изменений касаются и случаев, когда для реализации решения о КРТ требуется внесение изменений в программы комплексного развития коммунальной, транспортной или социальной инфраструктур поселения, муниципального округа, городского округа.

В таких случаях:

• подготовка документации по планировке территории может осуществляться одновременно с подготовкой изменений в данные программы;

• утверждение документации по планировке территории допускается до утверждения таких изменений;

• изменения в указанные программы должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней с дня утверждения проекта планировки территории в целях КРТ.

# 01.11.23 ЗаНоСтрой. НКК НОСТРОЙ подготовила аналитические справки по 435-ФЗ, изменению технологии работ и вопросу полного товарищества

Очередное заседание Научно-консультативной комиссии Национального объединения строителей под руководством председателя комиссии Максима Федорченко состоялось 20 октября в режиме видеоконференцсвязи. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

Константин Фотеев выступил с докладом по вопросу права подрядной организации на изменение технологии производства работ без изменения стоимости сметы контракта и внесения изменений в проектную документацию. В частности, Научно-консультативной комиссией был рассмотрен случай, в котором подрядчик планирует изменить способ исполнения договора строительного подряда, используя в технологии производства работ по прокладке сети водоснабжения метод прокладки сети водоснабжения открытым способом вместо метода горизонтально-направленного бурения, без изменения стоимости сметы контракта и внесения изменений в проектную документацию.

Научно-консультативной комиссией сделан вывод, что при наличии утвержденной проектной документации по капитальному ремонту, определяющей виды и характер работ, подлежащих выполнению в рамках государственного (муниципального) контракта, самостоятельное изменение подрядчиком технологии производства работ без согласования с заказчиком и авторским надзором (при наличии) и внесение соответствующих изменений в проектную документацию не допускается.

Вместе с тем при отсутствии утверждённой проектной документации по капитальному ремонту, определяющей виды и характер работ, подлежащих выполнению в рамках контракта, изменение подрядчиком технологии производства работ возможно при условии соблюдения правила о твердой цене контракта. С учётом высказанных отдельных предложений члены Научно-консультативной комиссии единогласно утвердили указанный документ.

Аналитическая справка по вопросу изменений, внесённых в статью 55.16 Градостроительного кодекса РФ Федеральным законом от 4 августа 2023 года № 435-ФЗ, была представлена Натальей Дубининой. Важным нововведением 435-ФЗ стало изменение размера обязательств по договорам для первого уровня ответственности члена СРО с 60-ти миллионов до 90 миллионов рублей.

Научно-консультативной комиссией были рассмотрены вопросы, касающиеся сроков внесения изменений во внутренние документы саморегулируемой организации, а также соотношения изменений, внесённых 435-ФЗ, и положений постановления Правительства РФ № 559.

Отдельным вопросом, вызвавшим широкое обсуждение, стало привлечение членов СРО к ответственности за превышение фактического совокупного размера обязательств по договорам подряда, выявленное до вступления 435-ФЗ в силу. Научно-консультативная комиссия пришла выводу, что в случае превышения установленного в соответствии с частью 11 или 13 статьи 55.16 ГрК РФ уровня ответственности члена СРО по обязательствам, обнаруженного до вступления 435-ФЗ в силу (в том числе в случае, если совокупный размер обязательств не превысил 90 миллионов рублей), СРО обязана направить, а член СРО, допустивший превышение, соответственно исполнить требование о необходимости увеличения размера взноса, внесенного членом СРО в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Члены Научно-консультативной комиссии единогласно утвердили аналитическую справку.

В соответствии с повесткой заседания Максим Москвитин выступил с докладом по вопросу трудоустройства специалистов (являющихся сотрудниками организаций-участников полного товарищества) непосредственно в полное товарищество. В ходе рассмотрения указанного вопроса Научно-консультативной комиссией рассмотрены нормы гражданского законодательства о групповых юридических лицах, положения трудового права, касающиеся групповых работодателей и деятельности по предоставлению труда работников (персонала). Научно-консультативная комиссия пришла к выводу об обязательности заключения трудового договора по основному месту работы между специалистом и членом СРО (в рассматриваемом случае — непосредственно полным товариществом). Члены Научно-консультативной комиссии единогласно утвердили указанный документ.

Кроме того, был рассмотрен вопрос о поручении президента НОСТРОЙ Антона Глушкова по разработке методических рекомендаций для СРО в части установления дифференцированных требований при повышении уровня ответственности членами СРО. В ходе обсуждения Научно-консультативной комиссией сформирована рабочая группа для разрешения указанного вопроса.

# 02.11.23 За-Строй. Слуги народа его услышали…

Спикер Госдумы обратил-таки внимание парламентариев на недопустимость нелегального строительства на береговой линии рек

На сегодняшнем заседании депутатов Государственной Думы её председатель Вячеслав Володин, наконец-то, озвучил то, что давно волнует многих россиян:

Вопрос нелегальных построек на береговой линии должен быть на обязательном контроле как в Генпрокуратуре, так и у региональных природоохранных прокуроров. В соответствии с Водным кодексом, постройки на берегу запрещены, доступ к рекам должен быть открыт.

В Госдуме в этот день заслушали руководителя Федерального агентства водных ресурсов (Росводресурсы) Дмитрия Кириллова и генерального директора публичного акционерного общества «РусГидро» Виктора Хмарина по вопросам обмеления реки Волги. Как сказал господин Володин:

39 регионов только на Волге, мы представляем, кто столкнулся с проблемой обмеления… Пройти по берегу невозможно, потому что домовладения спустились к реке, перекрыли доступ к Волге, и сегодня эта проблема везде существует.

А ещё Вячеслав Викторович добавил, что позицию депутатов необходимо отразить в решении и отправить Правительству России и генеральному прокурору РФ. По итогам обсуждения было принято решение направить обращения в Кабмин и «Государево око».

# 01.11.23 Техэксперт. С 1 ноября 2023 года введены в действие документы в области строительства

[ГОСТ Р 70655-2023 (ИСО 4918:2016) "Покрытия напольные эластичные, текстильные и ламинированные. Методы испытаний на стойкость покрытия к воздействию роликов кресла"](http://docs.cntd.ru/document/1200195984);

[ГОСТ Р ИСО 24334-2023 "Покрытия напольные ламинированные. Метод определения прочности замковых соединений для механически собранных панелей](http://docs.cntd.ru/document/1200195985)";

[ГОСТ Р МЭК 60050-845-2023 "Освещение. Термины и определения](http://docs.cntd.ru/document/1302590911)".

В приведенный перечень включены наиболее интересные документы для специалистов в данной области.

# 02.11.23 ЕРЗ. ФНС разъяснила, какие изменения характеристик земельного участка учитываются для расчета налога

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо ФНС России [№БС-4-21/13673@](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460751/96c60c11ee5b73882df84a7de3c4fb18f1a01961/) от 26.10.2023 «О понятии "изменение характеристик земельного участка" в целях применения [пункта 7.1 статьи 396](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/9aa69b8504295f7fce85452466c428d2522a89c8/) Налогового кодекса Российской Федерации».

В этом документе Федеральная налоговая служба ссылается на разъяснения Росреестра, содержащиеся в письме от 20.10.2023 №13-9712-АБ/23, по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о площади земельного участка (ЗУ).

По мнению Росреестра, при применении положений пункта 7.1 статьи 396 НК РФ следует использовать понятие «изменение характеристик» в том значении, в котором оно используется в [218-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/?ysclid=lofj01oyt3576695658) «О государственной регистрации недвижимости», регулирующем правоотношения, связанные с изменением характеристик объектов недвижимости, сведения о которых внесены (вносятся) в ЕГРН.

К числу таковых округление площади земельного участка до 1 кв. м с указанием погрешности вычисления не относится, поскольку такое округление осуществляется исключительно с целью ведения ЕГРН без применения положений 218-ФЗ.

В указанном письме Росреестра сообщается, что в целях повышения качества данных, содержащихся в ЕГРН, службой проводятся массовые работы по верификации и гармонизации данных ЕГРН об объектах недвижимости, в том числе в части приведения значений характеристик объектов недвижимости в соответствие с установленными требованиями, например, округление значения площади ЗУ по правилам математического округления.

В письме приводится пример, когда Управлением Росреестра по Ульяновской области 28.01.2022 в отношении ЗУ с кадастровым номером 73:<...>:55 в сведения ЕГРН были внесены изменения в части площади (с округлением до 1 кв. м.).

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 73:<...>:55 была определена бюджетным учреждением в порядке, предусмотренном [ст. 16 237-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/f34fe1e3cc0398db100362509227c21c0d7c7c2e/), в связи внесением в ЕГРН сведений о площади ЗУ в результате ее округления до 1 кв. м.

С учетом этой позиции ФНС России сообщает, что АИС «Налог-3» будет доработана с учетом реализации вышеуказанных разъяснений.

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

# 30.10.23 РИА Новости. Хуснуллин: для стройки туробъектов в России можно использовать 5 тысяч га

Участки земли общей площадью порядка 5 тысяч гектаров можно использовать для строительства в РФ туристических объектов в рамках проекта "Земля для туризма", сообщил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

Проект "Земля для туризма" стартовал в пилотных регионах в 2022 году, за это время уже достигнуты хорошие результаты, отметил он.

"В реестр внесено 393 объекта туристического интереса, в том числе национальные парки, музеи и другие достопримечательности, а также располагающиеся в непосредственной близости от них 506 земельных участков общей площадью более 5030 гектаров. В пользование предоставили 24 территории площадью 52 гектара", - приводятся слова Хуснуллина на [сайте](http://government.ru/) правительства РФ.

Как отметил вице-премьер, внедренный сервис предлагает масштабный и универсальный подход к развитию туристической инфраструктуры и повышению инвестиционной привлекательности регионов, что в результате приводит к росту экономики всей страны.

В апреле 2022 года проект стартовал в семи пилотных регионах: в республиках Алтай, Дагестан, Карелия, в Калужской, Тульской и [Сахалинской областях](https://realty.ria.ru/location_Sakhalinskaja_oblast/), а также в [Камчатском крае](https://realty.ria.ru/location_Kamchatskijj_krajj/). Поиском подходящих территорий в регионах занимаются оперштабы, они же анализируют потенциал этих территорий и разрабатывают стратегии для улучшения использования земли. Информация о земельных участках и территориях размещается на публичной кадастровой карте. Получить сведения о них может любой желающий, в том числе потенциальные инвесторы.

# 27.10.23 РИА Новости. Правительство подготовило законопроект по использованию эскроу-счетов в ИЖС

Мишустин: кабмин подготовил законопроект по использованию эскроу-счетов в ИЖС

Правительство подготовило законопроект об использовании эскроу-счетов при расчетах за услуги по строительству индивидуальных жилых домов, по сути речь идет о формировании в сегменте частного домостроения аналога механизма проектного финансирования для профессиональных подрядчиков, сообщил премьер-министр России Михаил Мишустин.

На заседании правительства он напомнил, что за последние годы достигнуты очень хорошие результаты по возведению многоэтажек: за 9 месяцев введено почти 32 миллиона квадратных метров, что на 5,5% больше аналогичного периода прошлого года.

"Важно распространить лучшие практики и на сферу строительства частных домов. Для этого правительство по поручению президента подготовило проект федерального закона об использовании при расчетах за услуги по их созданию так называемых счетов-эскроу", - сказал глава правительства.

Мишустин напомнил, что они применяются для безопасных сделок с недвижимостью.

"Рассмотрим сегодня и законопроект, которым предлагается гарантировать сохранность размещенных на них денежных средств на сумму до 10 миллионов рублей в рамках системы страхования вкладов", - сказал премьер.

Кабмин также обсудит изменения в Налоговый кодекс, освобождающие подрядные организации от уплаты НДС, добавил он.

"По сути, речь идет о формировании в сегменте частного домостроения такого аналога механизма проектного финансирования для профессиональных подрядчиков. Это позволит привлечь в эту сферу крупные строительные компании и снизить стоимость постройки индивидуальных жилых домов", – сказал Мишустин.

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

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

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

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

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

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

# 31.10.23 За-Строй. И снизить стоимость ИЖС

Российский Кабмин подготовил законопроект об использовании эскроу-счетов при расчётах за услуги по строительству индивидуальных жилых домов

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин в ходе пятничного заседания Кабмина напомнил, что за последние годы достигнуты очень хорошие результаты по возведению многоэтажек: за 9 месяцев введено почти 32 миллиона квадратных метров, что на 5,5% больше аналогичного периода прошлого года:

Важно распространить лучшие практики и на сферу строительства частных домов. Для этого Правительство по поручению Президента подготовило проект федерального закона об использовании при расчётах за услуги по их созданию так называемых счетов-эскроу.

Михаил Владимирович также напомнил, что они применяются для безопасных сделок с недвижимостью. И предложил рассмотреть законопроект, которым предлагается гарантировать сохранность размещённых на них денежных средств на сумму до 10-ти миллионов рублей в рамках системы страхования вкладов. Кабмин также обсудил изменения в Налоговый кодекс РФ, освобождающие подрядные организации от уплаты НДС. Как отметил господин Мишустин:

По сути, речь идёт о формировании в сегменте частного домостроения такого аналога механизма проектного финансирования для профессиональных подрядчиков. Это позволит привлечь в эту сферу крупные строительные компании и снизить стоимость постройки индивидуальных жилых домов.

# 01.11.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: В России с начала года по проектам комплексного развития территорий расселено порядка 37 тыс. кв. м жилищного фонда

Одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов России выступает комплексное развитие территорий (КРТ). Работа в этом направлении призвана повысить эффективность использования территорий и их обновления. Она создаёт необходимые условия для развития инфраструктуры и расселения непригодного для проживания жилищного фонда.

«Механизм комплексного развития территорий запущен сравнительно недавно, перед чем была проведена колоссальная законодательная работа. Уже сегодня проекты КРТ позволяют регионам обновлять облик населённых пунктов, формировать комфортную городскую среду, создавая необходимые условия для жизни граждан. Особенно важно, что такие проекты помогают решать социальные задачи по переселению россиян из непригодного для проживания и имеющего высокую степень износа жилищного фонда.

Так, с начала этого года в рамках проектов КРТ в регионах расселили порядка 37 тыс. кв. м жилищного фонда, в результате чего свои жилищные условия улучшили около 2,2 тысячи человек», – сообщил Марат Хуснуллин. По словам вице-премьера, с 2021 года в регионах России уже заключено 356 договоров о комплексном развитии территорий. В бюджеты различных уровней поступило более 14 млрд рублей по результатам проведённых торгов. Всего в активной стадии реализации находится 419 территорий площадью свыше 11 тыс. га, а их градостроительный потенциал составляет более 78 млн кв. м.

«На сегодняшний день во многих регионах уже приступили к стадии строительно-монтажных работ. Выдано 225 разрешений на строительство объектов с планируемым объёмом ввода жилья порядка 3,5 млн кв. м. В настоящее время инвесторами уже введено порядка 500 тыс. кв. м недвижимости. Сейчас также идёт проработка реализации механизма КРТ в новых регионах, это позволит расселить граждан из аварийного жилья и построить новое, создать необходимую социальную, инженерную и дорожную инфраструктуру для жизни», – подчеркнул Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

Координацию работы по расселению в рамках КРТ выполняет ППК «Фонд развития территорий». По состоянию на 1 октября 2023 года приняты решения о подтверждении финансовой поддержки на реализацию 12 проектов КРТ в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской областях, а также в республиках Марий Эл и Бурятия в размере 1,2 млрд рублей.

«Комплексное развитие территорий – уникальный механизм, включающий множество возможностей для качественного изменения городских пространств, в том числе обновления городской застройки. Его преимуществом является возможность расселять не только дома, находящиеся в аварийном состоянии, но и те здания, которые пока такими не признаны, но имеют высокую степень износа.

В ряде регионов этот механизм уже успешно применяется для расселения домов по программе, реализуемой в соответствии с национальным проектом “Жильё и городская среда”, – рассказал генеральный директор ППК “Фонд развития территорий” Ильшат Шагиахметов. – Всего в России с начала года из аварийных домов по действующей программе переехали более 106 тысяч человек, расселено 1,85 млн кв. м такого жилья».

# 02.11.23 За-Строй. Негосники, отдохните от самостроев!

Получить заключение о законности построек и помешать сносу потенциально опасных зданий через частных экспертов отныне невозможно

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал распоряжение, согласно которому проводить экспертизы по делам о самовольном строительстве смогут только государственные судебно-экспертные организации.

В список видов судебных экспертиз, которые проводятся только в госкомпаниях, теперь включили судебную строительно-техническую экспертизу по делам о самовольном строительстве. Такие исследования определяют техническую безопасность зданий и сооружений для проживания или эксплуатации.

В Министерстве юстиции РФ, являющимся разработчиком проекта постановления, объяснили: зная, что самовольно построенное здание по закону должны снести, граждане стараются обращаться в негосударственные экспертные компании. Это небезопасно, так как незаконная постройка может угрожать жизни и здоровью граждан, а ещё она портит облик объектов культурного наследия.

Чтобы исключить договорные экспертные заключения, на основании которых постройки признают законными, такие экспертизы отнесли к компетенции государственных экспертов. В учреждениях обеспечивается контроль качества исследований за счёт законодательных требований к квалификации экспертов, поясняли в Минюсте России.

# 02.11.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Дорожные работы на объектах нацпроекта «Безопасные качественные дороги» выполнены более чем на 90%

Благодаря национальному проекту «Безопасные качественные дороги» в 84 субъектах страны завершается активная фаза дорожных работ. На объектах уложено более 135,5 млн кв. м покрытия из запланированных 147,9 млн кв. м, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«В регионах страны продолжается реализация одного из самых узнаваемых среди россиян нацпроекта “Безопасные качественные дороги„. Строители набрали хороший темп работ и на сегодняшний день уложили 91,6% верхних слоёв асфальтобетона – это свыше 135,5 млн кв. м.

Кроме этого, введены в эксплуатацию более 3,4 тыс. объектов. Благодаря проделанной работе ещё больше километров дорог в стране будут отвечать современным требованиям к безопасности и качеству покрытия, а жителям будет комфортнее передвигаться на личном или общественном транспорте», – отметил Марат Хуснуллин.

Так, в Чеченской Республике в этом году уже привели к нормативу 86 объектов общей протяжённостью почти 102 км. В том числе работы проходили на 4 искусственных сооружениях общей протяжённостью 236,6 пог. м.

На региональной сети один из самых значимых объектов этого сезона – автодорога Ищерская – Червленная. Специалисты обновили 4 участка общей протяжённостью 28,2 км. Трасса имеет для республики стратегическое значение. Она соединяет населённые пункты Наурского и Шелковского районов со столицей Чеченской Республики. Также по ней осуществляется маршрутное сообщение с Республикой Дагестан с восточной стороны и со Ставропольским краем, Республикой Северная Осетия – Алания и Кабардино-Балкарией с западной стороны.

В Кировской области фактическая площадь укладки верхних слоёв покрытия превысила 100% – на объектах нацпроекта уложили свыше 1,7 млн кв. м. Так, в столице региона в начале октября после капитального ремонта состоялось открытие Студенческого проезда. Протяжённость объекта – 680 м. Ранее участок был фактически непроезжим.

В Самарской области полностью завершены работы по укладке асфальтобетона. В этом году в регионе в план работ вошли 117 объектов общей протяжённостью свыше 385 км. Ремонт улично-дорожной сети в Самаре и Тольятти завершён досрочно ещё в августе 2023 года. В столице региона к нормативу привели 47 участков общей протяжённостью 44,7 км, в Тольятти – 10 участков длиной 18,5 км.

По словам вице-премьера, всего в этом дорожно-строительном сезоне к нормативу приведут свыше 6,6 тыс. объектов общей протяжённостью более 21,8 тыс. км.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 30.10.23 АНСБ. Внедрение отечественных сервисов должно идти быстрее, считают в Минцифре

Минцифры повысит KPI по внедрению российских операционок и другого общесистемного софта: в 2023-м доля его использования должна составить 54%, а не 23%, как планировали раньше. Часть игроков рынка считают показатель завышенным

В 2022 году уровень внедрения российского общесистемного и прикладного софта достиг 50%. Это следует из проекта актуализированной «дорожной карты» развития «Нового общесистемного и прикладного программного обеспечения», который Минцифры разработало в середине октября (копия есть у РБК, его подлинность подтвердил представитель министерства). К общесистемному программному обеспечению относятся операционные системы и другие программы для решения общих задач; к прикладному — текстовые и графические редакторы, браузеры, медиаплееры и прочий софт для решения конкретных задач пользователей. В действующей сейчас «дорожной карте» (была утверждена в декабре 2022-го) доля внедрения российских продуктов в этих сегментах по итогам прошлого года оценивалась в 15%.

Также в проекте актуализированы целевые показатели для 2023 года — доля должна составить 54% вместо 23% в прошлой редакции, для 2024-го — 58% вместо 33%, для 2025-го — 63% вместо 48%. На 2030 год уровень внедрения остался прежним — 71%.

По проекту актуализированной «карты» Минцифры ждет замечания и предложения до 27 октября.

В пояснительной записке к документу говорится, что значения показателей и индикаторов скорректированы в связи с уточнением источников расчета и фактических значений 2022 года. Как пояснил РБК представитель Минцифры, документ был скорректирован на основании сведений о внедрении отечественного софта в стране, причем не только в госорганах и госкомпаниях, но и в других организациях.

Как импортозамещают софт

Летом прошлого года правительство поручило создать несколько центров компетенций и разработки, в том числе центр по общесистемному и прикладному программному обеспечению, а также несколько десятков индустриальных центров компетенций. Все эти центры должны заниматься разработкой софта на замену продуктам тех зарубежных разработчиков, которые ушли с рынка после начала специальной военной операции. Центры объединяют игроков рынка, позволяют делиться экспертизой, в отдельных случаях — получать финансирование на разработки. «Дорожные карты» для каждого центра — это действующий план работы.

Реалистичны ли цели

Ответственным за реализацию плана по прикладному и общесистемному софту помимо Минцифры является Центр компетенций по импортозамещению в сфере информационно-коммуникационных технологий (ЦКИТ). Его глава Илья Массух рассказал РБК, что по итогам девяти месяцев этого года в основных классах общесистемного софта на российские программные решения приходится не менее 96% объема госзакупок. В 2022 году показатель составлял 45–90% в зависимости от класса программного обеспечения.

Гендиректор «Базальт СПО» Алексей Смирнов считает, что к изменениям подтолкнули грядущие требования к владельцам критической информационной инфраструктуры (к ней относятся сети связи и информационные системы госорганов, финансовых, энергетических, медицинских, телекоммуникационных и ряда других компаний; по указу президента они должны к 2025 году перейти на российский софт), а также то, что многие фирмы начали оценивать использование зарубежного программного обеспечения как операционный риск. Роль также сыграли меры поддержки IT-отрасли, в частности преференции при закупках и налоговые льготы, отметил Смирнов.

Однако источник РБК на IT-рынке настаивает, что в реальности показатели ниже: в 2022 году для прикладного софта уровень импортозамещения не превышал 16%, для общесистемного — 20%. В этом году показатели могут вырасти на 5–7%. «Офисный софт и операционные системы встречают максимальное сопротивление [пользователей]. При этом неплохо обстоят дела в информационной безопасности, лучше становится в ERP (системы планирования ресурсов предприятия. — РБК)», — указал собеседник.

С этим отчасти согласен Александр Черный, архитектор IT-инфраструктуры практики «Стратегия трансформации» компании «Рексофт Консалтинг»: резкий скачок доли российского офисного и системного софта может произойти только в компаниях с той или иной долей госучастия либо являющихся владельцами критической информационной инфраструктуры. «Но в масштабах всего российского рынка софта говорить о больших темпах роста пока преждевременно. Есть ощущение, что цифры в проекте «дорожной карты» приведены по данным отчетов от госструктур», — рассуждает Черный. Он отметил, что в компаниях, не относящихся к владельцам критической информационной инфраструктуры и без госучастия, внедрение российского программного обеспечения остается на достаточно низком уровне, особенно в сегменте b2c.

По оценке основателя и продюсера «Роббо» Павла Фролова (разработчик софта и оборудования для программирования и робототехники), с отечественными операционными системами сейчас работают примерно 10% пользователей. «Сейчас мы помогаем ряду крупных госкорпораций переходить с Windows на [операционную систему] Linux. Их основная проблема связана с прикладным софтом. Списки таких продуктов насчитывают тысячи позиций. Задач множество, пока они не выполнены, уйти с Windows не может целый ряд департаментов крупных госкорпораций», — рассказал эксперт. По его мнению, решения этой проблемы придется ждать годами, пока весь нишевый софт появится в настольных версиях под Linux.

Гендиректор «Новых облачных технологий» (бренд «МойОфис») Павел Калякин ожидает, что в части использования российских продуктов в среднесрочной перспективе IT-рынок будет расти в среднем на 5% в год, а в отдельных сегментах — на 5–15%, но текущий уровень он оценивать не стал.

# 27.10.23 За-Строй. Не опоздать в «Экспертизу будущего»

Продлён приём заявок на очередной поток образовательного проекта Главгосэкспертизы России

Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы» (ФАУ «Главгосэкспертиза России») продлила приём заявок на шестой поток образовательного проекта «Экспертиза будущего» до 6 ноября 2023 года. К участию приглашаются специалисты строительной отрасли, а также студенты и аспиранты вузов, обучающиеся по специальностям в сфере строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

Руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев рассказал:

В рамках III Международного строительного чемпионата мы представили проект «Экспертиза будущего: строим вместе» на различных сессиях мероприятия. Многие из участников, среди которых студенты отраслевых вузов и работники инвестиционно-строительного комплекса, проявили особый интерес и желание реализовать свои идеи на проекте. В связи с этим было принято решение продлить прием заявок на две недели – до 6 ноября включительно.

В течение шести месяцев участников ждёт обучение по вопросам профессионального развития, управления проектами и командами, современным концепциям и методам организации производственных процессов. Также будут организованы мастер-классы и тренинги по развитию личностных качеств, необходимых для эффективной работы. В мае 2024 года состоится защита проектных работ.

Участники шестого потока «Экспертизы будущего: строим вместе» разработают проекты по направлениям оптимизации процессов инвестиционно-строительного цикла, инновационных решений для повышения эффективности работы организаций строительной отрасли, повышения качества управления стоимостью, сроками и качеством строительных проектов, внедрения интеллектуальных цифровых платформ, сервисов и инструментов для участников инвестиционно-строительного процесса и других.

В этом году Главгосэкспертиза России совместно с Минстроем России разработала учебный трек для студентов, главная цель которого помочь юным профессионалам реализовать свой потенциал и получить преимущество при трудоустройстве в будущем. Специально для них организовано направление – проекты в стадии «Идея».

# 27.10.23 RT на русском. Минстрой будет развивать строительство панельных и модульных домов

Первый замглавы Минстроя России Александр Ломакин заявил, что ведомство планирует развивать строительство панельных и модульных домов.

В беседе с [«Российской газетой»](https://rg.ru/2023/10/27/zamministra-lomakin-rasskazal-o-preimushchestvah-panelnyh-domov-pered-kirpichnymi.html) он напомнил, что в 1990-е годы так называемое индустриальное домостроение немного утратило позиции.

«Сейчас мы понимаем, что без применения индустриальных серий тяжело будет обеспечить такой ввод жилья, какой планируется в ближайшие годы», — пояснил Ломакин.

По его словам, помимо панельного, возникло модульное домостроительство, когда на заводе делают готовую комнату, кухню или санузел для многоэтажного дома. Как отметил замминистра, это ускоряет процесс строительства и повышает качество.

«Современное оборудование позволяет делать на заводах панельные дома с большими пролётами между стен, с хорошими современными кухнями, с эркерами и другими архитектурными элементами», — добавил Ломакин.

Ранее вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев в беседе с [НСН](https://nsn.fm/nedvizhimost/prezhnie-stavki-nazvany-prichiny-vspleska-sprosa-na-vtorichnoe-zhile) прокомментировал ситуацию на рынке жилья.

# 31.10.23 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев принял участие в заседании оргкомитета, посвящённом 65-летию движения студенческих отрядов

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев (*на снимке – ред*.) принял участие в первом заседании организационного комитета по подготовке и проведению мероприятий, посвящённых 65-летию движения студенческих отрядов и 20-летию Молодёжной общероссийской общественной организации «Российские Студенческие Отряды», которые пройдут в 2024 году. Об этом нас проинформировали коллеги из пресс-службы Минстроя России.

Совещание состоялось в Доме Правительства РФ под председательством вице-премьера Татьяны Голиковой. На встрече обсудили план основных мероприятий, а также меры поддержки студотрядов. Как госпожа Голикова, в юбилейный год запланировано более сотни знаковых событий для участников студенческих отрядов разных лет.

Планируется, что праздничные мероприятия начнутся со всероссийской патриотической акции «Снежный десант РСО», участниками которой станут более 20.000 добровольцев со всей страны. Празднование Дня Российских студенческих отрядов пройдет 17 февраля, в рамках него состоится международный карьерный форум «Труд Крут» и парад студенческих отрядов на ВДНХ. В следующем году участники студотрядов будут работать более, чем на 20-ти всероссийских и международных трудовых проектах.

За годы существования РСО через школу студенческих отрядов прошло более 20-ти миллионов человек, которые внесли весомый вклад в развитие народного хозяйства и экономики страны. В современной России ежегодно в составе Российских студенческих отрядов участвуют более 200 тысяч человек из 81-го региона страны.

Сегодня студенческие отряды – настоящая кузница кадров. Многие специалисты строительной отрасли начинают свой профессиональный путь именно с них.

Так, Юрий Гордеев также начинал свой профессиональный путь со студенческих отрядов и занимал должность первого командира Центрального штаба РСО.

# 30.10.23 ЕРЗ. Росстат: средняя цена 1 кв. м жилья в России за год прибавила 5% — 7%, однако в столицах рост цен замедляется

По итогам III квартала 2023 года средняя цена 1 кв. м в новостройках страны по сравнению с аналогичным периодом 2022 года выросла на 5,4%, а на вторичном рынке жилья — на 7%, [сообщил](https://tass.ru/nedvizhimost/19137845) ТАСС со ссылкой на [информацию](https://rosstat.gov.ru/statistics/price) Росстата.

Средняя цена 1 кв. м новостроек в стране, по данным Росстата за III квартал 2023 года, составила 134 тыс. руб. Это на 5,4% больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.

При этом наиболее существенно подорожали новостройки элит-класса, прибавившие 7,5%, до 303,3 тыс. руб. за 1 кв. м. В комфорт-классе рост средней цены составил 7,1%, до 135,5 тыс. руб. за 1 кв. м, в новостройках — 2,3%, до 119,8 тыс. руб.

На рынке вторичного жилья России за январь — сентябрь текущего года средняя цена 1 кв. м вторичного жилья увеличилась до 94,5 тыс. руб. (+7% по сравнению с тем же периодом 2022-го).

Показатели по Москве выше, чем в среднем по стране: здесь новостройки подорожали на 9%, до 324,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В комфорт-классе цены увеличились на 10,9%, до 304,3 руб. за 1 кв. м, в классе «элит» — на 9,3%, до 510,7 руб. за 1 кв. м. При этом новостройки среднего качества, по данным Росстата, подешевели на 10,8%, до 236,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

В Подмосковье рост средней цены за 1 кв. м по итогам девяти месяцев текущего года чуть ниже — 5,1%, до 174,9 тыс. руб. В этой локации немного подешевели — до 143,4 тыс. руб. за 1 кв. м (-0,3%) — проекты элит-класса. 1 кв. м в квартирах среднего качества увеличился в цене на 2,5%, до 175 тыс. руб., а улучшенного качества — на 6,3%, до 174,9 тыс. руб. за 1 кв. м.

Эксперты [отметили](https://tass.ru/nedvizhimost/19137845), что цены на «вторичку» в Москве и Подмосковье колебались незначительно, в пределах 1% — 2%.

А вот в Санкт-Петербурге Росстат зафиксировал значительное падение цен на новостройки: средняя цена 1 кв. м потеряла 7,2%, до 213,3 тыс. руб. При этом элит-класс подешевел на17,6%, до 370,6 тыс. руб. за 1 кв. м, новостройки улучшенного качества — на 10%, до 231,5 тыс. руб.

Темпы снижения цены на «вторичку» в Северной столице выше, чем в Москве, где элит-класс потерял в цене 11,9%, квартиры среднего и улучшенного качества — 11,2% и 9,4% соответственно, а квартиры низкого качества — 3,8%.

# 01.11.23 АНСБ. Утверждена программа национальной стандартизации на 2024 год

Приказом Росстандарта утверждена Программа национальной стандартизации на 2024 год и дальнейшую перспективу (ПНС-2024). В следующем году в соответствии с Программой будет осуществляться работа более чем над 4900 документами по стандартизации, из которых около 1900 стандартов запланированы к утверждению на 2024 год.

При этом количество новых тем, представленных техническими комитетами, составляет 1602, говорится в сообщении на официальном сайте Росстандарта. Формирование Программы национальной стандартизации осуществляется на основе установленных целевых индикаторов и показателей, а также на основе перспективных программ стандартизации. В частности, приоритетными […]

Приказом Росстандарта утверждена Программа национальной стандартизации на 2024 год и дальнейшую перспективу (ПНС-2024).

В следующем году в соответствии с Программой будет осуществляться работа более чем над 4900 документами по стандартизации, из которых около 1900 стандартов запланированы к утверждению на 2024 год. При этом количество новых тем, представленных техническими комитетами, составляет 1602, говорится в сообщении на официальном сайте Росстандарта.

Формирование Программы национальной стандартизации осуществляется на основе установленных целевых индикаторов и показателей, а также на основе перспективных программ стандартизации. В частности, приоритетными направлениями ПНС-2024 определено обеспечение реализации национальных проектов и документов стратегического планирования инструментами стандартизации, подготовка национальных стандартов на основе применения отраслевых стандартов (ОСТ) с учетом положений статьи 35 Федерального закона «О стандартизации в Российской Федерации» и стандартов организаций (СТО), обеспечение Технических регламентов (ТР ТС/ТР ЕАЭС) стандартами, содержащими методы испытаний. Ключевыми задачами разработки стандартов в 2024 году являются обеспечение технологического суверенитета, цифровизации и устойчивого развития.

В соответствии с основополагающим стандартом ГОСТ Р 1.14-2017 «Стандартизация в Российской Федерации. Программа национальной стандартизации. Требования к структуре, правила формирования, утверждения и контроля за реализацией» с 2018 года работы по формированию Программы ведутся с использованием Федеральной государственной информационной системы «БЕРЕСТА» в режиме авторизованного доступа через интернет-портал. Так, доступ техническим комитетам по стандартизации к внесению предложений в проект ПНС-2024 был открыт с 30 июня по 31 августа 2023 года, о чем были проинформированы председатели и ответственные секретари технических комитетов посредством рассылки соответствующего письма Росстандарта.

Проект ПНС-2023 был представлен на расширенном заседании Совета по стандартизации 3 октября 2023 года, при этом итоговый документ сформирован с учетом поступивших замечаний и предложений членов Совета по стандартизации при Росстандарте.

По словам руководителя Росстандарта Антона Шалаева «Реализация Программы национальной системы стандартизации в 2024 году должна быть направлена на содействие промышленности в создании и внедрении инноваций, локализации производств, масштабировании наилучших практик и развитии сквозных технологий. Новые вызовы ставят задачи развития «опережающей стандартизации», развитие и внедрение которой сегодня определены как Сводной стратегией развития обрабатывающей промышленности РФ до 2030 года и на период до 2035 года».

# 01.11.23 АНСБ. В Главгосэкспертизе прошло внеочередное Общее собрание членов Ассоциации экспертиз

В очном формате в мероприятии приняли участие Председатель Правления АЭР Леонид Ставицкий, заместитель Председателя, советник начальника Главгосэкспертизы России Миннегэл Попова, начальник Управления Госэкспертизы по Вологодской области, член Правления АЭР Юлия Мартынова, начальник Управления государственной экспертизы Свердловской области Наталья Серегина, директор ОГБУ «ГЭПД ЕВО» Андрей Плотников (Еврейская автономная область), Аппарат Ассоциации.

Также в режиме видео-конференц-связи присутствовали представители 75 региональных экспертных организаций.

Первым на рассмотрении стоял вопрос о внесении изменений в Устав Ассоциации в связи с созданием в ее структуре Методического совета. «На годовом Собрании в апреле текущего года мы с вами подробно рассмотрели вопрос о необходимости создания Методического совета как постоянно действующего совещательного и экспертно-консультативного органа Ассоциации и зафиксировали протокольное решение с поручением Правлению Ассоциации подготовить необходимые изменения. Указанная работа была проведена», – сообщил участникам собрания Леонид Ставицкий. Изучив заранее предлагаемые изменения, члены АЭР единогласно проголосовали «за». В результате в Уставе появится новый раздел № 10, посвященный Методическому совету. Следующим этапом в реализации указанного вопроса будет утверждение персонального состава этого органа и утверждение положения о Методическом совете, регламентирующего его деятельность.

В ходе собрания о проекте «Экспертиза будущего: строим вместе» рассказал руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России Александр Шалаев. «В этом году проект «Экспертиза будущего: строим вместе» приглашает к участию не только состоявшихся специалистов – работников строительной отрасли, но и студентов отраслевых вузов. Теперь бакалавры, магистранты, аспиранты могут наравне с профессионалами попробовать свои силы и реализовать собственную идею. Мы ждем заявок на участие от студентов, представителей компаний застройщиков, технических заказчиков, проектных и иных организаций строительной отрасли, желающих повысить уровень своих знаний и профессиональных компетенций, до 6 ноября включительно», – заявил он.

С докладом о разработке стандартов экспертной деятельности перед коллегами выступила начальник госэкспертизы Вологодской области, член Правления АЭР Юлия Мартынова. Она сообщила, что за основу предлагаемых к утверждению стандартов были взяты стандарты Главгосэкспертизы России. В настоящее время на основе их подготовлены 19 проектов стандартов, включающих в себя все виды инженерных изысканий и 15 основных направлений деятельности строительной экспертизы. Все 19 проектов прошли необходимые процедуры: обсуждение на профильных комитетах АЭР, сбор предложений от всех членов Ассоциации, обработку с учётом полученных предложений, рассмотрение правовым блоком Главгосэкспертизы России. «Стандарты экспертной деятельности разработаны по единому принципу и содержат единую структуру. Цель применения данных стандартов – повышение эффективности и качества экспертной деятельности, формирование единых принципов работы», – завершила свой доклад Юлия Мартынова. За принятие стандартов, предложенных для единого использования всеми членами АЭР, участники проголосовали единогласно.

Третьим пунктом повестки стал вопрос принятия новых членов Ассоциации. Также единогласным голосованием в Ассоциацию вступили ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза» (г. Санкт-Петербург) и ООО «Центр Негосударственных экспертиз» (г. Подольск Московской области). Председатель Правления АЭР Леонид Ставицкий вручил представителям организаций свидетельства о членстве. Теперь в АЭР состоит 95 организаций строительной экспертизы.

Позитивным финалом мероприятия стало вручение членам АЭР Благодарностей Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина. Главой Минстроя России высоко оценена деятельность начальника Управления государственной экспертизы Свердловской области – Натальи Серегиной и директора управления государственной экспертизы Тверской области Владимира Киселева.

«Сегодня мы рассмотрели важные для экспертного сообщества вопросы. Можно смело говорить, что система, по которой нам с вами предстоит работать, настроена, и мы уже видим первые результаты. Произошло создание общего для нас поля, на котором мы работаем и которое включает в себя наш труд, наши мысли и плоды нашего труда. Но, коллеги, не стоит забывать, что это только начало», – завершил собрание Леонид Ставицкий.

# 01.11.23 РИА Новости. Стасишин: объем открытых кредитных линий застройщикам достиг 15 трлн рублей

Объем открытых кредитных линий российским застройщикам жилья, использующим эскроу-счета, достиг 15 триллионов рублей, сообщил замглавы Минстроя Никита Стасишин на Московском форуме лидеров рынка недвижимости.

"Объем открытых кредитных линий застройщика достиг - вы только вдумайтесь - 15 триллионов рублей. Покажите мне еще одну отрасль в стране, которая работает как часы и приносит такие дивиденды банкам", - сказал он.

# 01.11.23 РИА Новости. Минстрой поднимет вопрос цены квадратного метра для граждан

Минстрой поднимет вопрос цены квадратного метра для граждан, заявил замглавы ведомства Никита Стасишин.

"Ни разу мы как министерство не поднимали вопрос цены квадратного метра для наших граждан. Сейчас будем", - сказал он на Московском форуме лидеров рынка недвижимости.

Стасишин уточнил, что пришло время внимательно посмотреть на то, что формирует стоимость квадратного метра, оценить ситуацию с себестоимостью и рентабельностью проектов, чтобы жилье становилось доступным.

"Поднимать сейчас будем и будем разбираться по всем составляющим вместе с [ЦБ](https://realty.ria.ru/organization_Centralnyjj_Bank_RF/), [Минфином,](https://realty.ria.ru/organization_Ministerstvo_finansov_RF/) банками, коллегами из министерства промышленности и торговли, которые отвечают за промышленность строительных материалов, регуляторами остальных отраслей, [ФАС](https://realty.ria.ru/organization_Federalnaja_antimonopolnaja_sluzhba_RF/), будем смотреть и с регионами", - заключил замглавы Минстроя.

# 01.11.23 Минстрой НОВОСТИ. Поздравление Министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина с 10-летием Минстроя России

Уважаемые коллеги!

Поздравляю сотрудников и ветеранов ведомства с 10-летием со дня основания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации!

За спиной у Минстроя России первое десятилетие – период, наполненный глобальными достижениями, вызовами и ростом.

За эти годы министерство внесло значимый вклад в улучшение жилищных условий, повышение качества жизни граждан нашей страны и создание благоустроенной среды вокруг них. Активными темпами претворяются в жизнь важные строительные и инфраструктурные проекты, внедряются современные подходы к управлению городским пространством.

Сегодня Минстрой России – это большой и сплоченный коллектив работоспособных людей, которые в ежедневном режиме превращают вызовы в возможности и создают благоприятные условия для развития строительного сектора.

Коллеги, 10 лет – это начало. Мы только набираем темпы и продолжим улучшать показатели по всем направлениям работы. Уверен, что следующий этап нашей деятельности откроет новую страницу для реализации возможностей и накопленного потенциала.

Желаю всему коллективу и ветеранам Минстроя России крепкого здоровья и новых глобальных достижений на благо строительной отрасли и сферы жилищно-коммунального хозяйства нашей страны!

# 02.11.23 За-Строй. Надо ещё 23.000.000 «квадратов»

Глава Минстроя России не сомневается, что ввод жилья в нашей стране в этом году будет не меньше прошлогоднего рекордного показателя

Во вчерашнем эфире телеканала «Россия 24» министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин напомнил, что в 2022-ом в стране сдали рекордные 102,7 миллиона квадратных метров жилой недвижимости, и выразил уверенность, что в текущем году результат будет не хуже.

С начала года в России уже сдали более 80-ти миллионов квадратных метров жилья, в частности, ввод ИЖС превысил 49 миллионов «квадратов», ввод многоквартирных домов составил 34-35 миллионов квадратных метров.

# 02.11.23 ЗаНоСтрой. На совещании с регионами в День 10-летия Минстроя России подвели итоги работы ведомства

В День 10-летия Минстроя России под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина прошло совместное совещание с регионами, федеральными органами исполнительной власти и главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). Впервые заседание состоялось в новом здании министерства на Большой Пироговской улице, 23. Об этом нас проинформировали коллеги из пресс-службы ведомства.

Указом Президента РФ № 819 на базе Госстроя 10 лет назад в структуре Правительства России было создано Министерство строительства и ЖКХ РФ.

«С момента основания ведомства, 1 ноября 2013 года, проведена большая работа, направленная на улучшение качества жизни наших граждан. Продолжаем и дальше реализовывать проекты, главная цель которых – сделать жизнь людей лучше и комфортнее. За 10 лет введено 843,9 миллиона квадратных метров жилья: 442, 6 миллиона – многоквартирного и 401,3 миллиона – ИЖС. Темпы хорошие, и в этом году мы планируем обеспечить ввод не ниже уровня прошлого года – уже более 80-ти миллионов квадратных метров введено в эксплуатацию.

С 2018 года более 21-го миллиона семей улучшили свои жилищные условия – это почти 50 миллионов наших граждан. Для сохранения темпов строительства и ввода жилья важно продолжать и дальше наращивать градостроительный потенциал, формировать площадки для строительства во всех регионах страны. На 1 октября этого года, с учетом действующих разрешений на строительство, он составляет 420 миллионов квадратных метров», – отметил Ирек Файзуллин.

Ирек Энварович также рассказал, что в конце 2020 года был запущен механизм комплексного развития территорий. Он направлен на вовлечение в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых территорий, а также территорий аварийного и ветхого жилого фонда. За это время переселили более 1,3 миллиона человек из 21-го миллиона квадратных метров аварийного жилья. В 2023 году уже переселено 104,4 тысячи человек из 1,85 миллиона квадратных метров аварийного жилья. С 2014 года капремонт проведен в 283-х тысячах многоквартирных домах площадью 1 миллиард квадратных с количеством проживающих – 38,5 миллиона человек.

За 7 лет для жителей страны благоустроено более 108.692 территории, из которых 33.155 – общественные пространства. За этот период прошло 10 конкурсов по отбору лучших проектов благоустройства малых городов и исторических поселений: 8 Всероссийских и 2 для регионов Дальневосточного федерального округа. В 712-ти муниципальных образованиях будут реализованы – 1.027 проектов победителей, работы уже завершены на 532 территориях.

Минстрой России активно занимается сокращением инвестиционно-строительного цикла без ущерба для безопасности объектов. За это время перечень обязательных требований стандартов и сводов правил сокращен с 11-ти тысяч до 380-ти. С 989-ти до 696-ти сокращено количество сведений, документов, материалов и согласований при реализации проекта строительства. В среднем это позволяет сократить сроки от идеи построить до ввода в эксплуатацию на 336 дней. Планируется, что до конца 2023 года исчерпывающий перечень уменьшится до 650-ти позиций. К 2030 году их количество планируется довести до 350-ти.

С прошлого года Минстрой России начал выполнять функции по управлению капитальными вложениями. Впервые была утверждена комплексная государственная программа «Строительство» сроком на пять лет. По поручению Президента выстроили системную работу для ликвидации объектов незавершенного строительства. Сегодня 441 объект включён в федеральный реестр. По 368-ми объектам приняты управленческие решения.

Кроме этого, министерством ведется реализация новых мер развития инфраструктуры, так называемое «Инфраструктурное меню». За счёт всех мер поддержки, включая инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК), специальные казначейские кредиты (СКК), облигации, средства Фонда национального благосостояния (ФНБ), планируется реализовать 2,7 тысячи объектов и поставить более 8-ми тысяч единиц общественного транспорта. Это объекты ЖКХ, социальной, транспортной, дорожной и туристической инфраструктуры, метро.

Ещё одной масштабной задачей для министерства стало восстановление и развитие новых регионов. Минстрой России включился в эту работу практически сразу после освобождения городов и населенных пунктов. «В целом, благодаря совместной работе, а также поддержке руководства страны отрасль уверенно преодолевает трудности и показывает положительную динамику. Коллеги, благодарю каждый регион за ваш вклад в общий успех! Уверен, что вместе мы выполним все поставленные задачи!», – сообщил глава Минстроя России.

В рамках совещания о ходе реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) в 2023 году доложил заместитель министра Юрий Гордеев. Он рассказал о том, что Минстроем России были проведены совещания со всеми главными распорядителями по вводным объектам этого года.

Первый заместитель министра Александр Ломакин сообщил о ходе реализации в субъектах Российской Федерации проектов в рамках инициативы «Инфраструктурное меню» и о реализации механизма комплексного развития территорий в субъектах нашей страны.

О правилах проведения в субъектах технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и его технического обслуживания в многоквартирных домах рассказал заместитель министра Алексей Ересько.

# 01.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Более 80 млн кв. м жилья ввели в России с начала года – глава Минстроя

Более 80 млн кв. м жилья ввели в России с начала года, заявил в среду глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин.

"Уже больше 80 млн кв. м введено в стране", — сказал Файзуллин в интервью телеканалу "Россия 24".

По его словам, с ростом идет как ввод многоквартирных домов (МКД), так и индивидуального жилья. На данный момент ввод ИЖС превысил 49 млн кв. м, МКД — 34-35 млн кв.м.

В августе президент РФ Владимир Путин на совете по стратегическому развитию и нацпроектам выразил уверенность, что объем ввода жилья в 2023 году вновь обновит рекорд.

"Я думаю, что в этом году мы тоже превысим 102 млн кв. м", — отметил глава государства.

По [данным](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/148760/) Росстата, общий объем жилищного строительства в РФ в январе-сентябре 2023 года составил 79 млн 730,3 тыс. кв. м, что на 0,7% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

В 2022 году в стране ввели в эксплуатацию 102 млн 712,7 тыс. кв. м жилой недвижимости. Это рекордный показатель в истории России. Относительно 2021 года ввод жилья вырос на 11%.

# 30.10.23 Техэксперт. Минстрой России сформировал новый сводный перечень строительных ресурсов-представителей и перечни специализированных строительных ресурсов

Минстроем России опубликован [приказ от 05.10.2023 N 716/пр "О формировании сводного перечня строительных ресурсов-представителей"](http://docs.cntd.ru/document/1303428528). Документ действует с 5 октября 2023 года.

Также Минстрой России опубликовал [приказ от 06.10.2023 N 725/пр "О формировании перечней специализированных строительных ресурсов"](http://docs.cntd.ru/document/1303404192).

Данные перечни применяются при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта:

автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений;

объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объектов магистрального нефтепровода;

объектов использования атомной энергии;

объектов электроэнергетики;

объектов космической инфраструктуры;

объекты добычи и производства драгоценных каменей.

Аналогичные [приказы Минстроя России от 29 июня 202З г. N 463/пр "О формировании сводного перечня строительных ресурсов представителей"](http://docs.cntd.ru/document/1302118025) и [от 29 июня 2023 г. N 464/пр "О формировании перечней специализированных строительных ресурсов"](http://docs.cntd.ru/document/1302120983) признаются утратившими силу.

# 30.10.23 Техэксперт. Минфин России уточнил, что подать жалобу на госзаказчиков могут только подрядчики, являющиеся полноправными участниками закупки

Минфин выпустил [письмо от 20 октября 2023 года N 24-01-07/100177](http://docs.cntd.ru/document/1303472329).

Обжаловать действия или бездействие заказчиков в ходе организации и проведения закупок могут только те подрядчики, которые соответствуют (одновременно) следующим условиям:

- являются действительными членами СРО;

- имеют действующее право выполнять соответствующие работы;

- имеют действующее право участвовать в госзакупках.

Если у участника закупки отсутствует членство в соответствующей СРО, то это является основанием для отказа в рассмотрении жалобы по закупке, которая устанавливает такое требование (о членстве в СРО) - подпункт "а" [п.2 ч.8 ст.105 Закона N 44-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/499011838).

Такая жалоба считается нарушающей законодательство о госзакупках, а именно [ч.1 ст.105 Закона N 44-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/499011838). Тем не менее Минфин признает, что на практике встречаются случаи, когда требование о членстве в СРО установлено в закупочной документации неправомерно. Поэтому контрольным органам в сфере закупок рекомендуется рассмотреть, имеются ли признаки неправомерного установления заказчиком требования о членстве в СРО к участникам закупки.

# 03.11.23 За-Строй. Типизация ИЖС пока буксует…

В Минстрое России пока не заметили большой потребности в реестре типовых проектов для индивидуального жилищного строительства с практической точки зрения

В ходе вчерашнего «круглого стола» в Совете Федерации по теме «Перспективы развития деревянного домостроения в Российской Федерации», говоря о реестре типовых проектов для ИЖС, директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстрой России Владимир Калинкин сказал:

Законодательная часть сейчас реализована. С точки зрения практической части пока такой большой потребности в этом инструменте мы не заметили. Наверное, это связано с тем, что пока только внесён в Госдуму пакет законопроектов, связанных с распространением механизма эскроу-счетов для индивидуального жилищного строительства.

По словам Владимира Николаевича, в пакете законопроектов особое внимание уделено использованию домокомплектов и применению деревянных конструкций.

Кроме того, министерство поддержало инициативу госкомпании «Дом.РФ» по проведению конкурса на типовые проекты. Директор по развитию городской среды «Дом.РФ» Антон Финогенов добавил, что в рамках конкурса по проектам ИЖС процедура была сложной, так как компании в сфере проектирования частных домов не имели опыта прохождения Главгосэкспертизы:

Фактически наша работа была направлена на то, чтобы не просто поднять качество проектов, но и поднять качество проектировщиков.

По словам Антона Владимировича, сейчас Главгосэкспертизу прошли 23 проекта. По себестоимости большинство из них укладывается в бюджет 60 тысяч рублей за квадратный метр в Москве и Подмосковье.

# 03.11.23 АНСБ. ФАС ожидает улучшения ситуации на рынке арматуры

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России ожидает роста объема арматуры, реализуемой на бирже, и улучшения ситуации на данном рынке, сообщило ведомство.

"ФАС ожидает роста объема арматуры, реализуемой на бирже, и улучшения ситуации на этом рынке... Продажа арматуры через биржу впервые была установлена в качестве одного из условий предписания при согласовании ходатайства экономконцентрации компании", - говорится в сообщении ФАС.

Также в сообщении службы отмечается, что продажа арматуры через биржу предоставит потребителям дополнительный способ приобретения её напрямую у производителей. Однако ФАС отмечает, что пока объем реализованной на бирже продукции недостаточен для того, чтобы цена на нее могла служить справедливым ценовым индикатором для рынка.

Кроме того, ФАС рассказала о том, что продолжает рассматривать антимонопольное дело компании "Промсорт": "Также отметим, что в настоящий момент продолжается рассмотрение антимонопольного дела в отношении компании (ред. "Промсорт") по признакам установления и поддержания монопольно высокой цены на арматуру".

В конце сентября статс-секретарь - замглавы Минпромторга РФ Виктор Евтухов сообщил, что министерство направило запрос в ФАС с целью выдачи производителям арматуры предписания "о допустимом рыночном поведении". Как отметил Евтухов, рост цен на арматуру был вызван не объективными факторами, а исключительно решением отдельных участников рынка, консолидировавших 35% объема производства всей арматуры в России и до 80% объемов ее производства в Центральном федеральном округе после покупки заводов НЛМК.

В октябре ФАС возбудила дело против группы компаний "Промсорт" из-за повышения цен на арматуру на 25%. Служба отметила, что установленная группой компаний "Промсорт" (в нее входят "Промсорт", "Промсорт-Тула", "Промсорт-Калуга", "НЛМК-Урал") цена на арматуру превышает сумму необходимых для ее производства и реализации расходов и прибыли.

# 02.11.23 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили актуальные вопросы с представителями профильных строительных медиа

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко встретился с главным редактором ТГ-канала «Просто о сметах» Максимом Горинским и автором YouTube-канала «PRO Строительство+» Сергеем Должниковым. В ходе беседы были обсуждены актуальные вопросы ценообразования, цифровизации и технического регулирования в строительстве, а также возможности для сотрудничества. Во встрече также приняли участие замминистра Константин Михайлик, директора департаментов Минстроя России Александр Вилков, Владимир Калинкин, Николай Парфентьев, замначальника Главгосэкспертизы России Сергей Головин и научный руководитель ФАУ «ФЦС», заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Александр Неклюдов.

«Диалог с профессиональным сообществом, открытость к рациональным предложениям – это один из основных принципов нашей работы. Только так можно выработать решения, которые будут действительно полезны для развития отрасли. Конструктивные идеи, высказываемые коллегами-экспертами, являющимися в том числе лидерами общественного мнения и основателями отраслевых медиаресурсов, важны для Минстроя России», - прокомментировал Сергей Музыченко.

Одной из ключевых тем встречи стал переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства (РИМ). В частности, обсуждались вопросы стимулирования перехода регионов на РИМ, активизации наполнения поставщиками и производителями строительной продукции Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), сокращения объёмов конъюнктурного анализа и повышения доли использования прямых цен из базы. По итогам беседы будут подготовлены информационные материалы, в которых будут даны ответы на актуальные вопросы сметного сообщества.

«С 2016 года мы пристально освещаем реформу ценообразования и сметного нормирования, а также связанные ней вопросы о переходе на РИМ, наполнении ФГИС ЦС, разработке новых методик, цифровизации стройки и ТИМ в сметном деле. Постоянно оказываем посильную помощь в разъяснении и донесении информации для сметного сообщества и тех, кто рядом. Здорово, что нас наконец-то услышали и пригласили пообщаться напрямую, без фильтров и заранее подготовленных вопросов. Мы не только указываем на недостатки, но и предлагаем конкретные решения и пути улучшения текущей ситуации. Диалог получился очень продуктивным и профессиональным», - сказал Максим Горинский.

Еще одним результатом встречи стало обсуждение возможностей сотрудничества с недавно созданным общественным объединением «Ассоциация развития цифровых решений в сфере стоимостного инжиниринга, ценообразования и технологий информационного моделирования» (АРСИТИМ). АРСИТИМ готова представить Минстрою России консолидированное мнение сметного сообщества и предложения по вопросам повышения достоверности стоимости строительства, дальнейшей автоматизации и оптимизации деятельности экспертов и сметчиков, а также применения ТИМ-технологий при разработке смет.

Завершающая часть встречи была посвящена обсуждению разработки свода правил СП «Строительный контроль объектов капитального строительства». Сергей Должников рассказал о ходе подготовки его проекта и основных предложениях, рассмотренных в рамках работы соответствующего технического комитета по стандартизации. Согласно текущему плану, документ будет утвержден в начале 2024 года.

«Очень четко, предметно и подробно обсудили ход разработки свода правил по проведению строительного контроля объектов капитального строительства, а также темы, связанные с ведением общего журнала работ и исполнительной документации. Благодаря беседе были прояснены многие вопросы, которые позволят ускорить утверждение документа», - резюмировал Сергей Должников.

# 02.11.23 Минстрой НОВОСТИ. На заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию утверждён проект ФАИП на 2024–2026 годы

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин принял участие в заседании президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию под председательством вице-премьера Марата Хуснуллина, где подвели предварительные итоги выполнения показателей по жилищному и дорожному строительству, а также обсудили дальнейшие планы работы.

«В целом по строительству в стране видим хорошие результаты, фиксируем хороший темп жилищного строительства. По предварительным данным, введено более 86 млн кв. м, из них 36,1 млн кв. м – многоквартирное жильё. Напоминаю, что наша целевая задача на 2023 год – превзойти рекордные показатели 2022 года. Прошу Минстрой держать ввод жилья на особом контроле, а регионы – отнестись к данной задаче максимально ответственно, наращивать объёмы строительства. Мы в свою очередь на федеральном уровне постараемся максимально оказывать регионам должную поддержку», – отметил Марат Хуснуллин.

В ходе заседания был утверждён проект Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) на 2024–2026 годы, реализуемой в рамках комплексной госпрограммы «Строительство».

«Формирование адресной инвестпрограммы проходило строго в соответствии с подходами, определёнными Президентом России и Председателем Правительства. В неё прежде всего включались переходящие объекты, объекты незавершённого строительства и при наличии соответствующих поручений – новые объекты. Всего в период 2024–2026 годов планируется реализовать 6,5 тыс. проектов, из них 725 в 2024 году», – отметил глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

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

# 27.10.23 СГ. Банк России принял решение повысить ключевую ставку до 15,00% годовых

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых.

«Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях», - говорится в сообщении Центробанка.

Также отмечается, что темпы роста кредитования остаются высокими. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее.

«В этих условиях требуется обеспечить дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики для ограничения масштаба отклонения инфляции вверх от цели и ее возвращения к 4% в 2024 году. Возвращение инфляции к цели и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% также предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике», - говорится в сообщении.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Ранее «Стройгазета» [опубликовала](https://stroygaz.ru/publication/hypothec/vasha-stavka-anton-moroz-o-pyatnichnom-reshenii-regulyatora/) мнение экспертов, которые отмечали, что повышение Центробанком РФ ключевой ставки даже до 14% негативно скажется на стоимости ипотеки и уменьшит возможности населения по приобретению жилья.

# 30.10.23 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: ЦБ будет повышать ключевую ставку, пока не увидит устойчивого замедления инфляции

Председатель Банка России на [пресс-конференции](https://www.youtube.com/watch?v=2QW88ebqUjg) после заседания совета директоров регулятора [объяснила](https://cbr.ru/press/event/?id=17158) причины [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-15-godovykh-grafik) ключевой ставки на 200 б. п. — с 13% до 15%.

Первое — это высокие темпы роста цен. Сентябрьское ускорение инфляции заметно превысило оценки регулятора. «Тревожный сигнал — ценовые ожидания предприятий, — [уточнила](https://cbr.ru/press/event/?id=17158) глава ЦБ и добавила: — Они близки к максимальным значениям за последние несколько лет».

**Эльвира Набиуллина** отметила, что, согласно оперативным данным, объем ВВП в III квартале из-за инвестиционного спроса (который во многом подпитывался бюджетными расходами) оказался выше, чем предполагалось.

Предприятия и компании в последние месяцы более оптимистично смотрят в будущее и расширяют производство. Ограничивающий фактор — дефицит кадров. Чтобы привлечь и удержать персонал, приходится повышать зарплаты, что неизбежно ведет к росту цен.

ЦБ также учитывает продолжающееся замедление мировой экономики. Эльвира Набиуллина подчеркнула, что ситуация на Ближнем Востоке выступает существенным фактором неопределенности.

«На последних заседаниях мы поднимали ключевую ставку ощутимыми шагами и будем готовы сделать это вновь, если не увидим устойчивого замедления инфляции», — предупредила Эльвира Набиуллина.

Тем не менее глава ЦБ считает, что ужесточение денежно-кредитной политики уже транслируется в экономику. Это видно по росту привлекательности сбережений и некоторому охлаждению кредитования.

Согласно прогнозу регулятора, в этом году цены вырастут на 7,0% — 7,5%, а в 2024-м инфляция должна вернуться к уровню около 4%.

# 31.10.23 СГ. Повышение ключевой ставки приведет к стагнации на рынке «вторички»

Повышение ключевой [ставки ЦБ до 15%](https://stroygaz.ru/news/biznes/bank-rossii-prinyal-reshenie-povysit-klyuchevuyu-stavku-do-15-00-godovykh/) спровоцирует рост ипотечных ставок на вторичном рынке жилья России до 20%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе компании «Жилфонд», уточнив, что каждый дополнительный процент к ипотечной ставке увеличивает ежемесячный платеж для заемщика на 7-8%.

По словам директор компании «Жилфонд» Александра Чернокульского, повышение ставок безусловно станет заградительным фактором для большинства потенциальных покупателей жилья. «Вариантов для покупки по таким высоким ставкам остается не так много. Можно взять ипотеку на более длительный период для снижения ежемесячного платежа с целью позднее рефинансировать кредит, воспользоваться покупкой скидки на ставку – сейчас такие программы предлагают несколько банков, но продукт нишевый и подходит не всем, либо искать варианты по льготным программам на рынке первичной недвижимости. Думаю, многие скорее всего просто отложат покупку до лучших времен — еще один доступный вариант», — прокомментировал он.

По прогнозу эксперта, активность на вторичном рынке жилья, где доля ипотечных сделок по-прежнему составляет от 50 до 70%, значительно снизится. «Думаю, количество сделок в ближайшие месяцы может упасть на 30-40%. Тем более, что в августе и сентябре мы наблюдали ажиотажный спрос, этот период стал рекордным по объему выданных ипотечных кредитов собственно в ожидании нового витка роста ставки ЦБ и на ожидании роста цен на недвижимость», — пояснил Александр Чернокульский.

При этом, как подчеркивает глава компании, на цены на рынке вторичной недвижимости стагнация вряд ли повлияет. «Цены на готовое жилье, в отличие от других ликвидных активов, не склонны к резким изменениям, рынок недвижимости достаточно инертен и даже если реагирует на такие изменения, то спустя какое-то время. Как правило, продавцы идут на снижение цены только в условиях крайней необходимости. Те, кто хотел продать жилье, чтобы купить что-то взамен, вероятно просто отложат решение вопроса “до лучших времен”. Тем более в долгосрочной перспективе предпосылок для снижения цен сейчас немного на фоне волатильности курса рубля и инфляции. Гораздо более вероятно, что цены будут расти, хоть и не быстро», — заключил эксперт.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/publication/hypothec/vasha-stavka-anton-moroz-o-pyatnichnom-reshenii-regulyatora/), что по мнению вице-президента НОСТРОЙ Антона Мороза, повышение Центробанком РФ ключевой ставки скажется на стоимости ипотеки и уменьшит возможности населения по приобретению жилья.

# 30.10.23 ЕРЗ. Банк России видит признаки перегрева на ипотечном рынке

На пятничной пресс-конференции, где обсуждалось повышение ключевой ставки с 13% до 15%, председатель ЦБ Эльвира Набиуллина [затронула](https://www.youtube.com/watch?v=2QW88ebqUjg) и тему жилищного кредитования.

Регулятор видит риски перегрева на российском ипотечном рынке, заявила глава ЦБ. И в том, что они не уменьшаются, считает она, виноват в том числе и сохраняющийся разрыв в стоимости первичной и вторичной недвижимости.

В целом за последние три года, отметила Эльвира Набиуллина (на фото ниже) цены на жилье выросли на 90%, что существенно выше инфляции и доходности.

«Это способно перекрывать положительные эффекты от льготной ипотеки, — [подчеркнула](https://www.youtube.com/watch?v=2QW88ebqUjg) руководитель Банка России и уточнила: — Поэтому льготные программы широкого фронта уместны только как антикризисные меры, и по мере их сворачивания эта несправедливая ситуация будет уходить».

Регулятор обеспокоен и тем, что россияне размещают сбережения на вкладах под высокий процент, одновременно оформляя льготную ипотеку. Фактически, по мнению главы ЦБ, источником подобного заработка становятся деньги налогоплательщиков.

Банк России считает необходимым вновь увеличить первоначальный взнос по льготной ипотеке, и, судя по словам главы регулятора, такое предложение Правительству РФ будет направлено.

Напомним, что с 20 сентября первоначальный взнос по льготным ипотечным программам был [поднят](https://erzrf.ru/news/pervonachalnyy-vznos-po-lgotnoy-ipoteke-povyshen-do-20?search=20) с 15% до 20%.

Кроме того, Эльвира Набиуллина сообщила, что ЦБ повысил прогноз по росту ипотечного кредитования в 2023-м с 17% — 21% до 24% — 27%. При этом регулятор ожидает, что в 2024-м этот показатель будет в пределах 7% — 12%, а в 2025 и 2026 годах — на уровне 10% — 15%.

# 31.10.23 ЕРЗ. Эксперты: что ждет рынок недвижимости после повышения ключевой ставки ЦБ

27 октября Банк России объявил о резком [повышении](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-15-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) ключевой ставки сразу на 200 б. п. — с 13% до 15%. Повышение оказалось гораздо выше прогнозов аналитиков. О том, как это решение ЦБ отразится на кредитах, ипотеке и в целом на рынке недвижимости, рассуждают опрошенные СМИ эксперты.

Повышение ключевой ставки ЦБ РФ до 15% годовых может увеличить риск банкротства застройщиков, считает президент Национального объединения строителей ([НОСТРОЙ](https://nostroy.ru/)) **Антон Глушков.**

В ближайшее время, пояснил специалист, на рынке новостроек ожидается наполнение счетов эскроу по уже заключенным договорам, в которых зафиксированы цены за 1 кв. м, но при этом ожидается рост себестоимости строительства.

«Поэтому при высоком наполнении продаж, при высоком сборе денежных средств, особенно в регионах с низкой маржинальностью, это может привести к тому, что застройщик будет вынужден достраивать и привлекать дополнительные собственные средства», — [пояснил](https://realty.ria.ru/20231027/stavka-1905677253.html?in=l) Глушков. Он полагает, что по некоторым объектам это может привести к отрицательной рентабельности либо к банкротству девелоперов.

Член совета директоров инвестиционной платформы коммерческой недвижимости [SimpleEstate](https://simpleestate.ru/) **Артем Цогоев** думает, что рост ставки ЦБ повысит стоимость проектного финансирования, из-за чего ряд застройщиков могут отложить выход на рынок новых проектов.

Но наиболее негативно, по его мнению, решение ЦБ повлияет на вторичный рынок жилья, где ставка по ипотеке может достичь 16% — 17% годовых.

Главный эксперт компании [«Русипотека»](http://rusipoteka.ru/) **Сергей Гордейко** ожидает снижения количества сделок в этом сегменте на 30% — 50%.

Руководитель портала ЕРЗ.РФ **Кирилл Холопик** [отметил](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-15-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91), что вслед за ростом ключевой ставки увеличатся расходы бюджета на субсидирование льготных ипотечных программ.

«Возможности бюджета небезграничны, поэтому участники рынка опасаются правительственных решений о дальнейшем ужесточении таких программ», — заключил он.

Как [информировал](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-tsb-budet-povyshat-klyuchevuyu-stavku-poka-ne-uvidit-ustoychivogo-zamedleniya-inflyatsii?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) портал ЕРЗ.РФ, председатель Банка России [объяснила](https://cbr.ru/press/event/?id=17158) причины [повышения](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-15-godovykh-grafik) ключевой ставки высокими темпами роста инфляции.

«Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования, — [уточнила](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-tsb-budet-povyshat-klyuchevuyu-stavku-poka-ne-uvidit-ustoychivogo-zamedleniya-inflyatsii?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A6%D0%91) **Эльвира Набиуллина** и добавила: — Требуется обеспечить дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики для ограничения масштаба отклонения инфляции вверх от цели и ее возвращения к 4% в 2024 году».

Аналитик [Банки.ру](https://www.banki.ru/) **Инна Солдатенкова** [согласна](https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10994369&ysclid=lobs3gzty6612599449) с тем, что банки будут вынуждены еще больше ужесточить условия выдачи кредитов и ипотеки и снизить уровень одобрений для формирования качественных кредитных портфелей.

«Поскольку ставки по кредитам и рыночной ипотеке и так уже находятся на заградительных уровнях, мы склоняемся к тому, что более вероятной стратегией банков будет расширение диапазонов ставок с одновременным повышением как верхней, так и нижней границ», — [полагает](https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10994369&ysclid=lobs3gzty6612599449) эксперт.

Основатель и владелец [Группы Родина](https://rodinagroup.com/) ([ЦПХГ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/centr-progressa-khudozhestvennoj-gimnastiki-20476243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=20476243001&costType=1)) **Владимир Щекин** прогнозирует, что ставки по ипотеке будут расти пропорционально действиям Банка России.

«Чем выше ставки по ипотеке, тем выше шансы того, что на рынке вторичных квартир начнется кризис сбыта», — [утверждает](https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10994369&ysclid=lobs3gzty6612599449) девелопер. Владимир Щекин (на фото ниже) ожидает, что наиболее ликвидные квартиры уйдут из продажи, так как собственники не захотят продавать их по низкой цене. А это, в свою очередь, негативно повлияет на рынок первичного жилья, так как многие вкладывают в новостройки деньги, вырученные на продаже «вторички».

Кредитный брокер **Сергей Островский** считает, что ставки по потребительским кредитам и кредитам для бизнеса вырастут на 1,5% — 2%. Поэтому, аргументирует эксперт, лучше воспользоваться ипотекой или займом по уже согласованной ставке, если есть одобренное решение.

Инна Солдатенкова убеждена в том, что сегодня кредит стоит оформлять, только если в нем есть срочная потребность. «Переплата при текущем уровне процентных ставок будет достаточно существенной, — [пояснила](https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10994369&ysclid=lobs3gzty6612599449) она, добавив: — Просроченные платежи приведут к тому, что кредитная история будет испорчена, и когда возникнет реальная необходимость в заемных средствах, получить их на приемлемых условиях будет не так просто».

Экономист **Александр Быстров** прогнозирует неизбежный рост рыночной ставки по ипотеке вслед за ключевой ставкой ЦБ. Поэтому, полагает он, рыночная ипотека становится невыгодной. «Но при этом выгодно брать льготную ипотеку, — [отметил](https://ren.tv/news/v-rossii/1156287-ekspert-predrek-rost-stavok-po-ipoteke-posle-povysheniia-kliuchevoi-stavki?ysclid=lobs3xokmb164027606) эксперт и добавил: — Семейная ипотека, дальневосточная, IT-ипотека или подмосковная ипотека — эти ставки сейчас зафиксированы и вряд ли будут повышаться. А льготная ипотека будет действовать до лета 2024 года».

Директор по взаимодействию с инвесторами [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-a101-1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&costType=1) **Анатолий Клинков**в своих прогнозах идет еще дальше и [ожидает](https://realty.ria.ru/20231027/ipoteka-1905722288.html?in=l) возможной отмены ипотеки с господдержкой на общих условиях в середине 2024 года.

По его словам, «общую льготную госипотеку под 8% годовых необходимо будет сегментировать на разные категории населения. В то же время можно будет пролонгировать семейную ипотеку и IT-программу, а также добавить, например, молодежную программу для только что образовавшихся семей».

Банки, считает он, отреагируют на повышение ключевой ставки ростом процентов по банковским кредитам и депозитам, а также ставок на вторичное жилье и по рыночным ипотечным программам. «В то же время, — [добавил](https://realty.ria.ru/20231027/ipoteka-1905722288.html?in=l) Клинков, — после того как тренд изменится и ключевая ставка начнет снижаться, снижение будет постепенным, и на ставку менее 10% мы выйдем в лучшем случае в перспективе уже 2025 года».

# 31.10.23 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 41% до 49% (графики)

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов за январь — сентябрь составила 11,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 40,1%.

В сентябре 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов составила 18,0%. Это на 5,7 п. п. больше, чем годом ранее: в сентябре 2022 года данный показатель достигал 12,3%.

"Динамика помесячного изменения доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных кредитов 
в России"

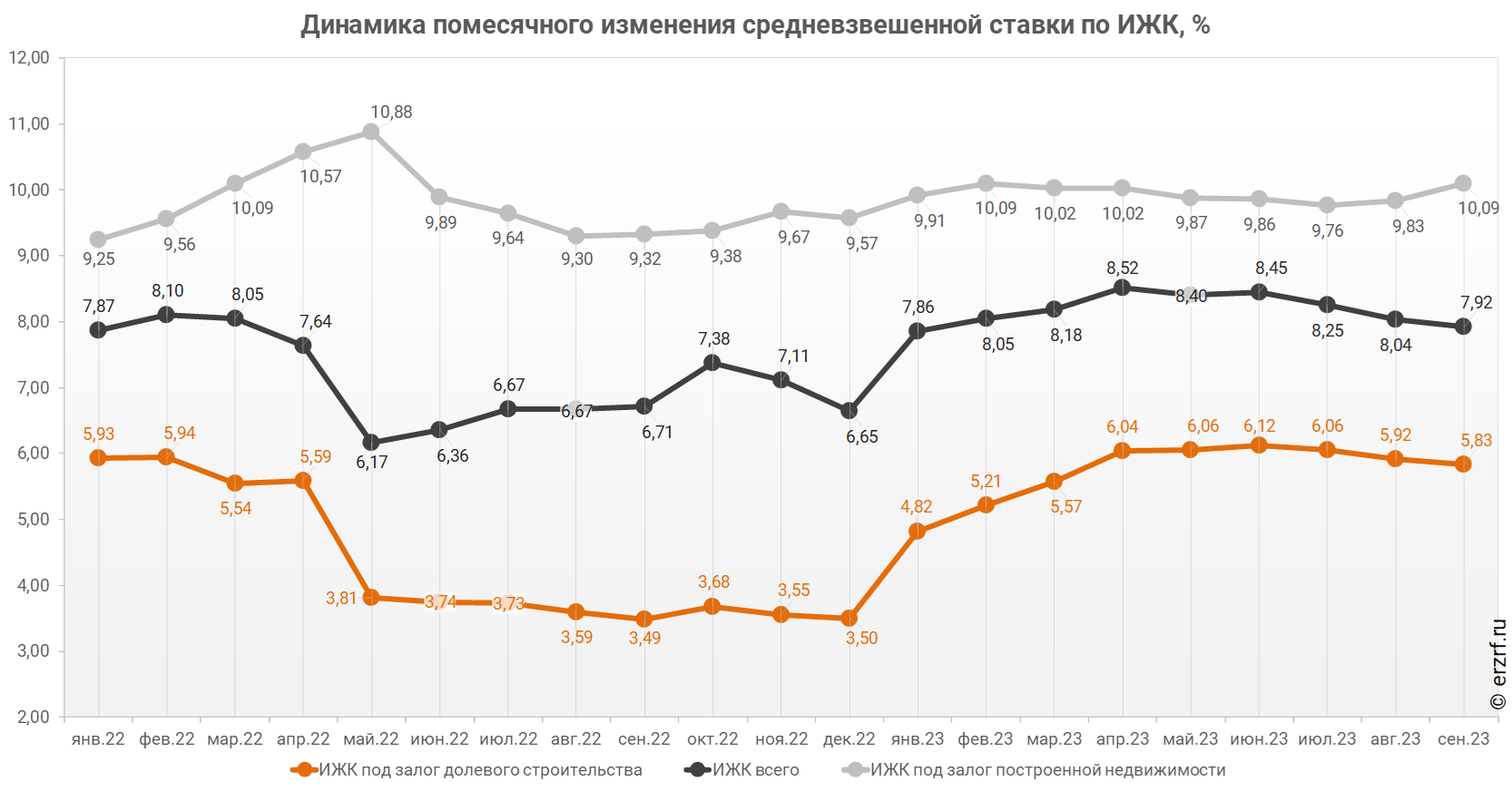
В сентябре 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России ипотечных жилищных кредитов всех видов составила 48,6%. Это на 7,4 п. п. больше, чем годом ранее: в сентябре 2022 года данный показатель достигал 41,2%.

"Динамика помесячного изменения доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных ИЖК 
в России"

***Еще больше оперативных новостей рынка строительства МКД и уникальной аналитики Единого ресурса застройщиков — в нашем телеграм-канале***[***ЕРЗ.РФ НОВОСТИ***](https://t.me/+Kep68LXtEdgyM2Ey)***.***

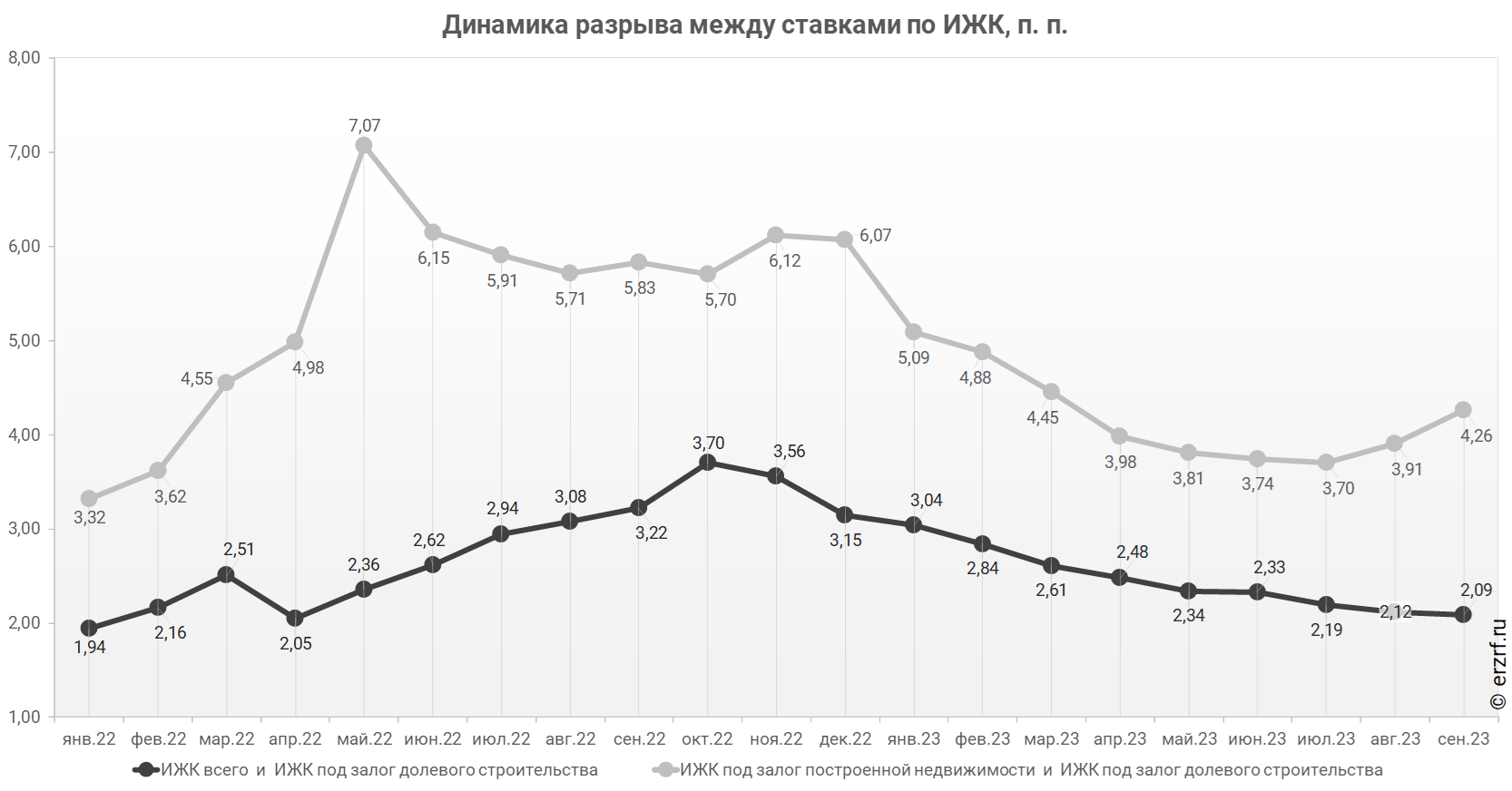
# 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: ставка ипотеки для долевого строительства в сентябре составила 5,83% (графики)

По данным Банка России, ставка по ипотечным кредитам для долевого строительства снизилась за месяц на 0,09 п. п. — с 5,92% до 5,83%.



В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2023 года, средневзвешенная ставка составила 7,92%. По сравнению с сентябрем 2022 года ставка выросла на 1,21 п. п. (с 6,71% до 7,92%). При этом ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства, за год выросла на 2,34 п. п. (с 3,49% до 5,83%), а ставка ИЖК под залог уже построенного жилья — на 0,77 п. п. (с 9,32% до 10,09%).

За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства уменьшилась с 3,22 п. п. до 2,09 п. п. При этом в сентябре разница между ставками уменьшилась по сравнению с августом (2,12 п. п.) и июлем (2,19 п. п.). Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства за год уменьшилась с 5,83 п. п. до 4,26 п. п.

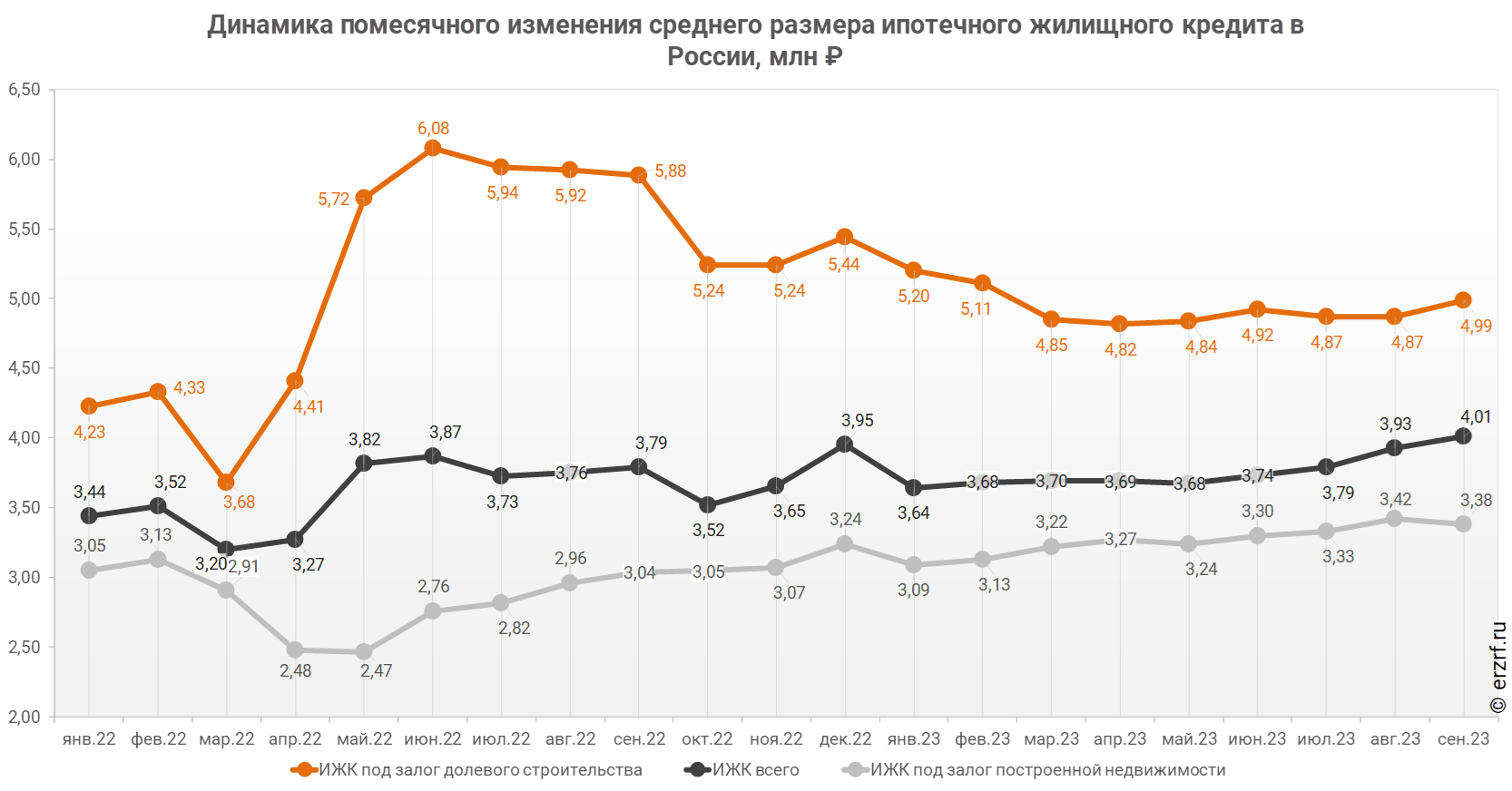


# 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в сентябре вырос до 4,99 млн руб. (график)

По данным Банка России, за год средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 5,7% — c 3,79 млн ₽ до 4,01 млн ₽. По ипотечным кредитам для долевого строительства — падение на 15,1%.

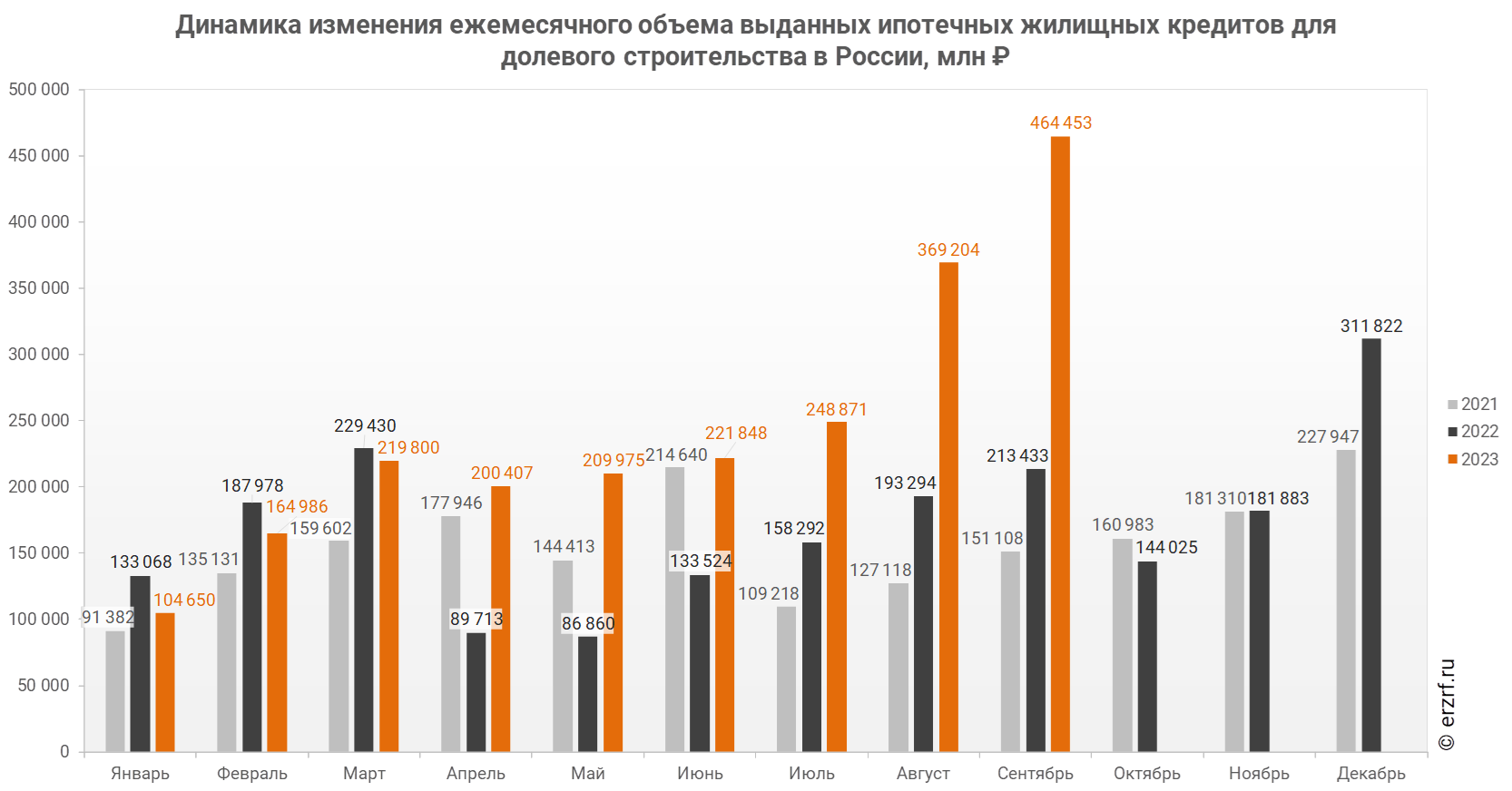
  Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в России в сентябре 2023 года уменьшился на 15,1% по сравнению с сентябрем 2022 года (4,99 млн ₽ против 5,88 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 2,5%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после сохранения этого параметра без изменений в прошлом месяце.

Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов всех видов за год составил 5,7% — c 3,79 млн ₽ до 4,01 млн ₽. Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 11,2% — c 3,04 млн ₽ до 3,38 млн ₽.



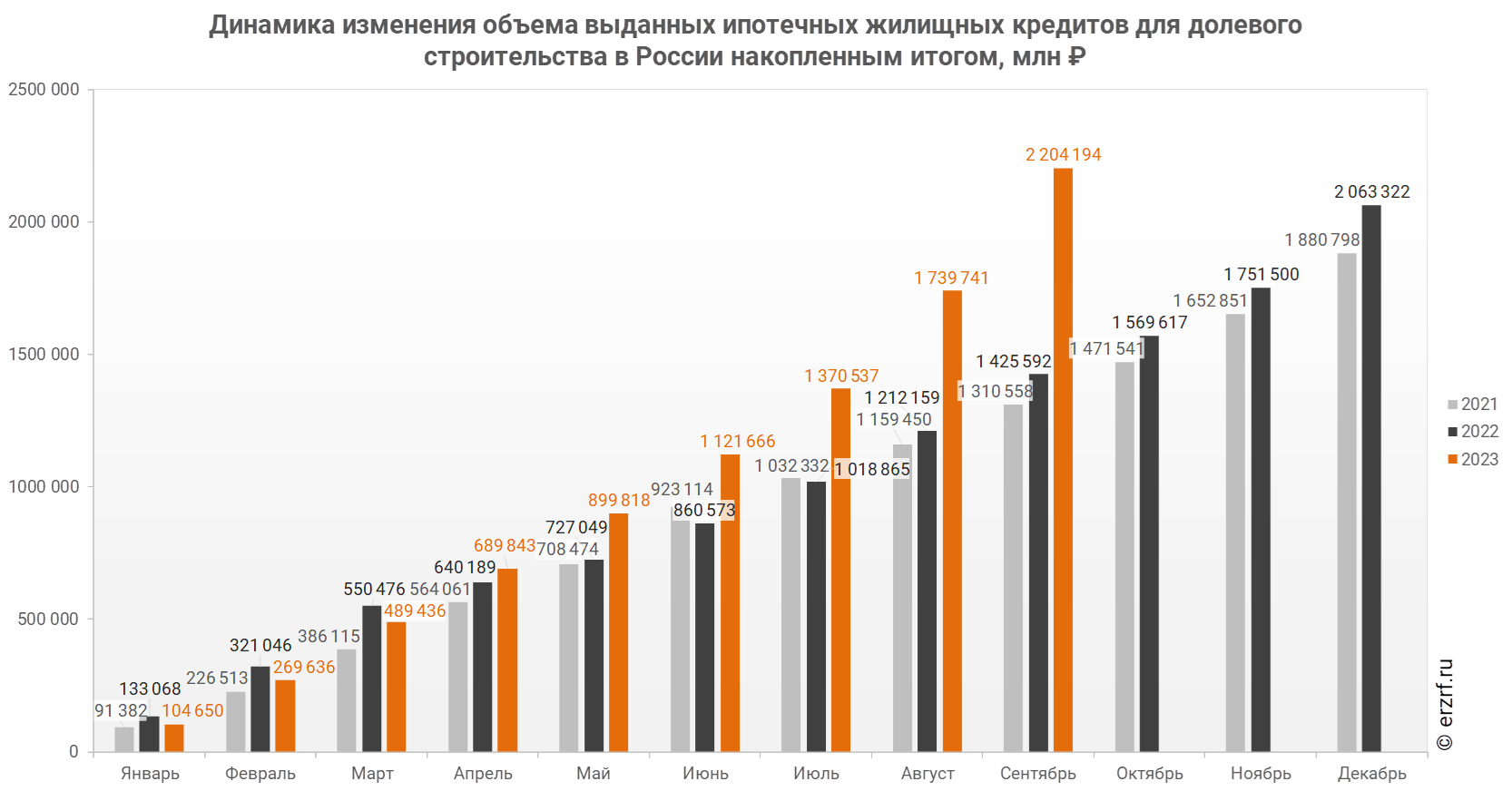
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 45,8 п. п. — с 93,4% до 47,6%.

# 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в сентябре вырос в 2,2 раза по отношению к прошлому году (графики)



 По данным Банка России, за январь — сентябрь 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства накопленным итогом в России составил 2,20 трлн ₽, что на 54,6% больше аналогичного показателя 2022 года (1,43 трлн ₽).

Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в России в сентябре 2023 года, увеличился на 117,6% по сравнению с сентябрем 2022 года (464,45 млрд ₽ против 213,43 млрд ₽ годом ранее).



"Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года 
 по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года 
в России (по видам кредитов)"

Накопленным итогом за январь — сентябрь 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства в России составил 2,20 трлн ₽, что больше аналогичного показателя 2022 года (1,43 трлн ₽) на 54,6%. По итогам января — августа опережение темпов прошлого года составляло 43,5%.

Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 117,6% в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 48,5% (2,58 трлн ₽ против 1,73 трлн ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 84,4% (955,16 млрд ₽ против 518,11 млрд ₽ годом ранее).

# 31.10.23 ЕРЗ. ЦБ: в сентябре ипотечных кредитов для долевого строительства выдано в 2,5 раза больше, чем годом ранее (графики)

По данным Банка России, за январь — сентябрь 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в России составило 447 891 ед., что на 54,3% больше аналогичного показателя 2022 года (290 366 ед.).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России в сентябре 2023 года увеличилось на 156% по сравнению с сентябрем 2022 года (93 022 против 36 305 годом ранее).

"Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России"

Накопленным итогом за январь — сентябрь 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России составило 447 891 ед., что на 54,3% больше аналогичного показателя 2022 года (290 366 ед.). По итогам января — августа опережение темпов прошлого года составляло 39,7%.

"Динамика изменения количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России накопленным итогом"

# 31.10.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Почти 90 тыс. семей приобрели жилье по "Дальневосточной ипотеке"

Почти 90 тыс. семей смогли приобрести жилье по "Дальневосточной ипотеке" за время действия программы, заявил во вторник премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"Востребована также программа "Дальневосточная ипотека". За четыре года ее действия 87 тыс. семей смогли приобрести жилье. Только в текущем году справили новоселье свыше 28 тыс. (семей – ИФ)", — сказал Мишустин во время стратегической сессии "Развитие Дальнего Востока".

"Дальневосточная ипотека" изначально предоставляется молодым семьям, неполным молодым семьям и гражданам, переехавшим в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, а также участникам программы "Дальневосточный гектар" для индивидуального жилищного строительства на земле, полученной бесплатно от государства. Позднее программа была расширена на отдельные категории граждан.

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

# 01.11.23 ИНТЕРФАКС. ВТБ после роста ключевой ставки повышает ставки по рыночным ипотечным программам

ВТБ в связи с увеличением ключевой ставки ЦБ повышает ставки по рыночным ипотечным программам, говорится в сообщении банка.

Базовые ставки по стандартным программам с 1 ноября увеличиваются на 2,4 п.п. Новые параметры распространяются на приобретение готового, строящегося жилья и рефинансирование. С комплексным страхованием и первоначальным взносом более 20% минимальная ставка составит 16,5% (для зарплатных клиентов банка); для заемщиков, которые готовы перевести зарплату на карту ВТБ, — от 16,4%.

Минимальные ставки действуют с учетом дисконтов, которые ВТБ сохраняет для своих клиентов: 0,3 п.п. — за оформление онлайн-заявок, использование сервисов безопасных расчетов и электронной регистрации на сделке, 0,2 п.п. — при получении кредитов на "крупные" чеки, 0,4 п.п. — для клиентов, планирующих перевести зарплату на карту ВТБ.

Условия по госпрограммам останутся без изменений, ставки по ним сохраняются однозначными. Ипотеку с господдержкой-2020 можно будет оформить в ВТБ под 8% годовых, семейную — 6% (в ДФО — 5%), IT- и Дальневосточную ипотеку — 5% и 2% соответственно. Сотрудники образовательных учреждений ДФО до конца года могут получить кредит под 0,7%.

"В условиях ужесточения денежно-кредитной политики регулятора мы ожидаем продолжения увеличения доли госпрограмм в общей выдаче ипотеки ВТБ", — говорится в сообщении банки.

Одобрения по ипотечным заявкам, полученные до 31 октября, будут действовать до 14 декабря.

Напомним, совет директоров Банка России на заседании 27 октября принял решение о повышении ключевой ставки на 200 базисных пунктов (б.п.) – до 15% годовых.

# 31.10.23 ЕРЗ. Многодетным семьям на погашение ипотеки выделено 17 млрд руб.

На портале правовой информации опубликовано Распоряжение Правительства РФ [№ 3004-р](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310270027) от 27.10.2023.

Согласно опубликованному Распоряжению, Правительство выделяет 17 млрд руб. на компенсацию платежей по ипотечным кредитам для многодетных семей, что должно обеспечить 38 тыс. семей мерами государственной поддержки.

Напомним, с 2019 года многодетные семьи получили [право](https://www.gosuslugi.ru/life/details/mortgage_allowance) на помощь со стороны государства в выплате ипотеки. По условиям программы, государство выделяет каждой такой семье на погашение задолженности по ипотечному кредиту до 450 тыс. руб.

Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок. Согласно условиям программы, кредитный договор должен быть заключен до 1 июля 2024 года.

Выход данного распоряжения Михаил Мишустин [анонсировал](http://government.ru/news/49910/) 27.10.2023 на заседании Правительства. «Правительство продолжает помогать многодетным родителям. Президент подчеркнул, что эта тема в числе наших важнейших приоритетов, — отметил глава Кабмина и добавил: — Одна из таких адресных и эффективных мер поддержки — для семей, у кого после 1 января 2019 года родился третий или последующий ребенок. И если они решили взять ипотечный кредит, то могут получить выплату в размере до 450 тыс. руб. и использовать ее для погашения займа. В текущем году мы уже направили на эти цели порядка 76 млрд руб.».

# 01.11.23 ЕРЗ. Эксперты: банки начали отказывать в выдаче ипотечных кредитов по одобренным условиям

Об этом [сообщили](https://iz.ru/1596261/mariia-perevoshchikova/stavka-sygrala-banki-otkazyvaiut-v-ipoteke-po-odobrennym-usloviiam) «Известиям» участники рынка недвижимости. Раньше условия, как правило, сохранялись три месяца. Теперь же из-за резкого [роста](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-15-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки до 15% нет возможности длительно сохранять одобренные заявки, утверждают в кредитных организациях.

Доля отказов, а также заявок, в которых банки будут пересматривать условия, может существенно вырасти, считает руководитель ипотечного департамента федеральной компании [«Этажи»](https://msk.etagi.com/) **Татьяна Решетникова**.

Кредитные организации, по мнению эксперта, пойдут на снижение размера одобренной суммы кредита, увеличат требования к первоначальному взносу и могут запросить дополнительное подтверждение дохода заемщика.

Банки оставляют за собой право отозвать одобрение ипотечных кредитов, если с учетом выросшей процентной ставки их обслуживание требует более 40% дохода заемщика, подтвердил экономист, эксперт ипотечного рынка **Андрей Бархота**.

«Несомненно, банки вновь повысят рыночные ставки по кредитам», — [убежден](https://iz.ru/1596261/mariia-perevoshchikova/stavka-sygrala-banki-otkazyvaiut-v-ipoteke-po-odobrennym-usloviiam) управляющий директор компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Руслан Сырцов**. Эксперт не исключил, что они могут увеличить и минимальный размер первоначального взноса.

Изменение условий, прежде всего процентной ставки, отметила управляющий директор центра развития ипотечного бизнеса [УБРиР](https://www.ubrr.ru/) **Алина Буслова**, может быть связано с новыми нормативами формирования допрезервов при кредитовании заемщиков с низким первоначальным взносом или имеющим высокую долговую нагрузку.

Как рассказал «Известиям» руководитель отдела ипотечного кредитования [Главстрой-Недвижимость](https://erzrf.ru/zastroyschiki/ooo-glavstroj-nedvizhimost-15470156001?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1) **Вадим Бутин**, банки уже начали при согласовании сделки запрашивать дополнительные справки и документы, подтверждающие доход, платежеспособность и кредитную историю клиентов.

Если условия по льготным ипотечным программам не изменятся, то спрос на новостройки в ближайшей перспективе не снизится и даже увеличится, выразил надежду директор департамента ипотечного кредитования [Est-a-Tet](https://www.estatet.ru/) **Алексей Новиков**.

# 02.11.23 За-Строй. Дисбаланс цен на жильё беспокоит ЦБ

Глава департамента Банка России заверила, что доступность жилья в квадратных метрах, несмотря на дешёвую ипотеку, в последние годы не росла

Выступая сегодня на ХVII Московском форуме лидеров рынка недвижимости, директор департамента финансовой стабильности Центрального Банка РФ Елизавета Данилова сказала:

Если посмотреть информацию, как менялась доступность жилья за последние годы, то, к сожалению, нужно сказать, что из-за роста цены, несмотря даже на рекордно низкие ставки по ипотеке, доступность последние годы, то есть количество метров, которые люди себе могут позволить, она не росло.

# 02.11.23 СГ. ЦБ утвердил принципы денежно-кредитной политики на 2024–2026 годы

Центробанк утвердил основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024–2026 годы. В этом документе представлены базовый и альтернативные сценарии развития экономики на ближайшие три года.

«Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике», - говорится в документе.

В базовом сценарии Банка России ключевая ставка в 2023 году в среднем составит 9,9%, в 2024-м — 12,5–14,5%, в 2025-м — 7,0-9,0%, в 2026-м — 6–7% годовых. Инфляция в этом году ожидается на уровне 7–7,5%, в 2024 году – 4-4,5%.

«В 2024–2025 годах трансформация российской экономики продолжится. При этом темпы ее роста могут быть более умеренными, чем в 2023 году, учитывая завершение фазы восстановитель¬ного роста. В 2026 году российская экономика вернется на траекторию сбалансированного роста в 1,5–2,5%», - отмечается в документе.

При реализации альтернативного сценария «Усиление фрагментации» мировая деглобализации (фрагментация) усилится. «Санкционное давление на российскую экономику может увеличиться. Разделение на региональные блоки будет негативно влиять на мировую торговлю, сдерживать рост мировой экономики и приведет к снижению спроса на товары российского экспорта. В результате российская экономика может сократиться в 2024 году. В 2025 году рост может возобновиться, но его темпы будут ниже, чем в базовом сценарии», - указали в Центробанке.

Сокращение импорта из‑за увеличения санкционного давления в совокупности с ограничениями внутреннего производства из‑за нехватки импортных комплектующих будет означать увеличение разрыва между спросом и предложением. Это окажет давление на цены. Для возвращения инфляции к цели Банк России будет вынужден проводить более жесткую ДКП в 2024–2025 годах по сравнению с базовым сценарием. Инфляция вернется к 4% позже — в 2025 году.

«Рисковый» сценарий развития экономики предполагает сохранение устойчивого инфляционного давления в развитых странах и ужесточение денежно-кредитной политики. Результатом может стать мировой кризис, сопоставимый по масштабу с кризисом 2007–2008 годов. Деглобализация в данном сценарии будет усиливать негативные эффекты финансового кризиса.

«Для российской экономики возможно дальнейшее усиление санкционного давления. На фоне рецессии в крупнейших экономиках мировой спрос упадет. Цены на нефть существенно снизятся. Сокращение выпуска российской экономики будет продолжаться два года. Экономика перейдет к восстановительному росту в 2,0–3,0% только в 2026 году, а ее возвращение к сбалансированному росту произойдет за пределами прогнозного периода», - отмечается в документе.

# 03.11.23 ИНТЕРФАКС. Сбербанк повысил минимальную ставку по ипотеке до 15,6% годовых

Сбербанк с 3 ноября повысил ставки по базовым ипотечным программам, говорится в сообщении банка.

Минимальная ставка по программам на приобретение готового и строящегося жилья составит 15,6% годовых — повышена на 1,4 процентного пункта (п.п.).

По программам с господдержкой ставки не меняются, отмечает банк. Минимальная ставка по программе "Господдержка" составляет от 8% годовых, по "Семейной ипотеке" — от 6% годовых, "Ипотека для IT" — от 5% годовых.

Напомним, ЦБ РФ 27 октября принял решение повысить ключевую ставку сразу на два процентных пункта — с 13% до 15%. Ранее о повышении ставок по рыночным ипотечным программам в связи с увеличением ключевой ставки ЦБ сообщили в ВТБ: базовые ставки по стандартным программам с 1 ноября увеличиваются на 2,4 п.п. Новые параметры распространяются на приобретение готового, строящегося жилья и рефинансирование.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 30.10.23 За-Строй. Маячит рентабельность со знаком минус?

Глава НОСТРОЙ прогнозирует увеличение риска банкротства застройщиков из-за повышения Банком России ключевой

Как мы сообщали, в минувшую пятницу Совет директоров Центрального Банка РФ принял решение повысить ключевую ставку на два процентных пункта – до 15% годовых. В связи с этим президент Национального объединения строителей Антон Глушков напомнил, что в ближайшее время на рынке новостроек ожидается наполнение эскроу-счетов по уже заключённым договорам и зафиксированным в них ценам за квадратный метр, но себестоимость строительства при этом будет расти:

Поэтому при высоком наполнении продаж, при высоком сборе денежных средств, особенно в регионах с низкой маржинальностью, это может привести к тому, что застройщик будет вынужден достраивать и привлекать дополнительные собственные средства и по некоторым объектам может уйти в отрицательную рентабельность, либо привести к банкротству.

# 27.10.23 ЗаНоСтрой. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС

В минувшую пятницу, 27 октября состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования под председательством вице-президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Николая Капинуса. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

В работе комиссии от Нацобъединения приняли участие его вице-президенты Алексей Воронцов, Александр Гримитлин и Владимир Пасканный, член Совета Сергей Журавлёв, руководитель Аппарата Алексей Кожуховский и его заместители Алексей Швецов, Дмитрий Кудров и Надежда Прокопьева, директор департамента правового обеспечения Александр Рожков. В заседании также приняли участие представители ФАУ «Главгосэкспертиза России», заказчиков, проектных и саморегулируемых организаций.

Члены комиссии рассмотрели заявление ФАУ «Главгосэкспертиза России» о допущенных специалистом (ГИПом организации, являющей членом СРО, входящей в состав НОПРИЗ) ошибках в проектных решениях, выявленных в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Члены комиссии учли все полученные в результате проверки факты, а также доводы сторон и приняли решение прекратить рассмотрение этого заявления в отношении специалиста. Результаты работы и доводы комиссии по этому вопросу рассмотрит Совет НОПРИЗ под председательством президента Нацобъединения Анвара Шамузафарова на ближайшем заседании для принятия дальнейших решений.

Также в ходе заседания было проведено рассмотрение заявлений ФАУ «Главгосэкспертиза России» в отношении ещё девяти специалистов. Информация по ним будет вынесена для принятия решения на ближайшее заседание Совета НОПРИЗ.

# 30.10.23 ЗаНоСтрой. Анвару Шамузафарову присвоено звание Почётного доктора Томского государственного архитектурно-строительного университета

В минувшую пятницу, 27 октября состоялось заседание Учёного совета Томского государственного архитектурно-строительного университета под председательством ректора Виктора Власова.

Как сообщают наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков, господин Власов обратился к Учёному совету с предложением о присвоении президенту НОПРИЗ Анвару Шамузафарову звания «Почётный доктор ТГАСУ». Члены Учёного совета поддержали данное предложение и утвердили кандидатуру господина Шамузафарова на представление к этому высокому званию.

Коллектив редакции ЗаНоСтрой.РФ от всей души поздравляет Анвара Шамухамедовича с присвоением ему этого Почётного звания!

# 31.10.23 ЗаНоСтрой. Несмотря на убедительные аргументы, столичной СРО придётся понести со своим членом солидарную ответственность по статье 60 ГрК РФ

Иск к Саморегулируемой организации Ассоциация «Строители оборонного и энергетического комплексов» (СРО «АСОЭК», СРО-С-075-20112009) был поддержан судом, хотя СРО заявляла о непричастности подрядчика к происшествию. С подробностями – наш добровольный эксперт из Москвы.

В феврале 2020 года Общество с ограниченной ответственностью «Стройпроект» в качестве подрядчика заключило с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы договор на выполнение работ в многоквартирном доме, расположенном в столице на улице Профсоюзная. 9 июня 2021 года при производстве работ в этом МКД года была залита одна из квартир дома.

В результате происшествия внутренняя отделка квартиры получила серьёзные повреждения. По результатам обследования жилого помещения был составлен акт, в котором были отражены повреждения внутренней отделки, выявленные после залива. А причиной залива был назван засор водостока.

Собственник квартиры обратился к эксперту для оценки понесённого ущерба, величина которого составила 226.811 рублей 90 копеек. Поскольку в 2020 году проводился ремонт крыши многоквартирного дома, владелец жилья направил ФКР досудебную претензию с требованием погасить понесённый ущерб.

Однако ответа на эту претензию не последовало. Поэтому собственник подал в Мещанский районный суд иск к Фонду капитального ремонта и выиграл дело. Согласно судебному решению, ФКР выплатил в адрес пострадавшего жильца сумму ущерба и погасил расходы на его оценку. Суммарные расходы Фонда в этой связи составили 291.811 рублей 90 копеек.

После этого ФКР подал в Арбитражный суд города Москвы иск к ООО «Стройпроект», а также к СРО «АСОЭК», в которой состоял подрядчик, о солидарном взыскании указанной суммы ущерба. Свой иск Фонд мотивировал частью 11 статьи 60 Градостроительного кодекса РФ.

В материалы дела № А40-172177/2023-52-1405 был представлен отзыв на иск саморегулируемой организации, которая возражала против удовлетворения заявленных требований. По мнению СРО, решение Мещанского районного суда по иску пострадавшего собственника не подтверждает виновность ООО «Стройпроект» в причинении ущерба, и не является бесспорным основанием для привлечения ответчиков к солидарной ответственности на основании части 11 статьи 60 ГрК РФ.

Здесь важно отметить, что в решении Мещанского районного суда говорится о судебной экспертизе, которую суд назначил в рамках дела для определения стоимости восстановительного ремонта. Однако в тексте судебного решения ничего не говорится о выводах экспертов касательно того, что залив произошёл из-за действий подрядчика по ремонту крыши.

По мнению СРО «АСОЭК», для привлечения к ответственности подрядчика и СРО, согласно части 11 статьи 60 ГрК РФ, Фонду необходимо доказать наличие недостатков, допущенных ООО «Стройпроект» при проведении капитального ремонта крыши, и причинно-следственную связь между этими недостатками и причинением ущерба. Работы по капитальному ремонту крыши МКД были сданы по акту приёмки выполненных работ, и приняты ФКР Москвы 24 декабря 2020 года без замечаний. А залив произошёл через полгода после того, как подрядчик покинул объект.

Однако суд признал эти доводы необоснованными. Он посчитал, что факт причинения ущерба собственнику квартиры по вине ООО «Стройпроект», а также размер этого ущерба установлен вступившим в законную силу решением Мещанского районного суда города Москвы. Согласно пункту 5 статьи 313 Гражданского кодекса РФ, к третьему лицу, исполнившему обязательство должника, переходят права кредитора по обязательству.

Поскольку ФКР Москвы возместил ущерб собственнику за саморегулируемую организацию и подрядчика, то к Фонду перешло право требования к этим лицам. На этом основании суд решил взыскать солидарно со СРО «АСОЭК» и ООО «Стройпроект» 291.811 рублей 90 копеек. Решение принято 17 октября, и может быть обжаловано в течение 15-ти дней.

# 31.10.23 ЗаНоСтрой. Как проходил круглый стол НОПРИЗ, посвящённый новым материалам и технологиям в строительной отрасли

На минувшей неделе, 26 октября в Санкт-Петербурге состоялся круглый стол на тему «Новые материалы и технологии в строительной отрасли. Акселерация инноваций в строительстве и проектировании» для саморегулируемых организаций – членов Национального объединения изыскателей и проектировщиков, зарегистрированных на территории Северо-Западного федерального округа. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

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

Вице-президент НОПРИЗ Александр Гримитлин рассказал о реализации задач по импортозамещению инженерного оборудования и развитию отечественного производства.

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

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

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

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

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

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

# 31.10.23 ЕРЗ. Арбитражный суд встал на сторону строителей в их споре с СРО

Арбитражный суд Уральского округа [поддержал](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ac950416-e613-4b8f-81c6-330bc83ea826/40741a06-10a5-450a-8e1c-3cbbe2856c0f/A47-12503-2022_20230828_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) строительную организацию в споре с СРО о признании ничтожным госконтракта, поскольку общая сумма обязательств с учетом новой сделки превысила совокупный предел для первого уровня ответственности. Взнос в компенсационный фонд для второго уровня ответственности СРО строительная организация не уплатила.

Саморегулируемая организация ассоциация «Альянс строителей Оренбуржья» (СРО) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Стройгазмонтаж» (Общество), Администрации муниципального образования (Администрация) о признании договора, заключенного в электронной форме между Обществом и Администрацией по результатам открытого [конкурса](https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok20/view/common-info.html?regNumber=0853500000322000271), недействительным в силу его ничтожности.

По мнению СРО, муниципальный контракт №01/22 от 23.03.2022 заключен в нарушение требований закона, а именно [чч. 3, 5, 6.8 ст. 55.8](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/a856e9636e5a3eca479377557ee86fb41304dafb/), [ст. 55.16](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ce86e444fcaa7ba00e66f594fd2fa61f8f35bfe2/) Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), так как Общество не соответствовало требованиям [п. 11 ч. 1 ст. 31](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/be7f337d9b35705ac035531878c8d15c2b09b36d/) 44-ФЗ.

Как пояснил заявитель, к моменту заключения оспариваемого муниципального контракта ограничение, которое является препятствием к заключению контракта, имело место в связи с заключением обществом двух других договоров по результатам конкурентных процедур.

Общая сумма обязательств с учетом новой сделки превысила совокупный предел для первого уровня ответственности СРО. Взнос в компенсационный фонд для второго уровня ответственности СРО Общество не уплатило, соответственно, по мнению истца, оно не имело права заключать спорный договор.

Все три судебные инстанции в удовлетворении иска отказали. В частности, было указано, что:

• контракт заключен с Обществом как единственным участником конкурса, следовательно, права других участников не нарушены;

• невнесение Обществом взноса в компенсационный фонд саморегулируемой организации не является основанием для признания заключенного муниципального контракта ничтожным. В законе отсутствует прямое указание на ничтожность сделки в случае ее заключения лицом, не внесшим взнос в компенсационный фонд СРО;

• контракт исполнен в полном объеме, что следует из отзыва Администрации на апелляционную жалобу. Удовлетворение иска не восстановило бы права заинтересованных лиц;

• при подаче заявки Общество отвечало требованиям 44-ФЗ. Заявка Общества членами комиссии признана соответствующей требованиям конкурсной документации. В составе второй части заявки Общество предоставило выписку из реестра членов СРО.

Учитывая изложенное, Арбитражный суд Уральского округа [оставил](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ac950416-e613-4b8f-81c6-330bc83ea826/40741a06-10a5-450a-8e1c-3cbbe2856c0f/A47-12503-2022_20230828_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) жалобу СРО без удовлетворения.

# 01.11.23 За-Строй. Застройщики уходят в провинцию

Российские девелоперы начали уходить из крупных городов в небольшие, в связи с тем, что там спрос более стабильный

В ходе сегодняшнего выступления на XVII Московском форуме лидеров рынка недвижимости президент Национального объединения строителей Антон Глушков заявил:

Стройка пошла из крупных городов и начала расходиться по территории.

Это, по мнению Антона Николаевича, связано с тем, что в мелких городах спрос более стабильный.

Также, по словам господина Глушкова, сейчас у бенефициаров-девелоперов есть выбор: либо прекратить заниматься деятельностью, либо накопленную прибыль инвестировать в проекты, понимая, что девелопер не получит помощь банка. Данный выбор будет зависеть от мер поддержки государства, заключил глава НОСТРОЙ.

# 02.11 23 За-Строй. Система, неполезная только бракоделам

Как проходил круглый стол, посвящённый ностроевскому Реестру добросовестных производителей и поставщиков стройматериалов

В минувший вторник в Москве в рамках XXXI Международного архитектурного фестиваля «Зодчество» состоялся круглый стол по очень интересной теме. Собравшиеся обсуждали Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов. Эту информационную систему разработали и внедрили специалисты Национального объединения строителей.

Закономерно, модератором на этой встрече выступил вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз. Он, в первую очередь, от имени Нацобъединения и себя лично выразил благодарность Союзу Архитекторов России и его президенту Николаю Шумакову за возможность принять участие в таком уникальном событии и рассказать о работе, которую НОСТРОЙ проводит в части обеспечения безопасного и качественного строительства. Как подчеркнул Антон Михайлович:

Эксперты посчитали, что зависимость безопасности объекта капитального строительства от качественных строительных ресурсов достигает 60-ти процентов. НОСТРОЙ, как крупнейшее объединение строителей, должно предоставить возможность членам СРО осуществлять выбор надёжных производителей строительной продукции с учётом географического местонахождения. Это снизит логистические издержки и минимизирует риски несвоевременного исполнения обязательств по договорам строительного подряда, вызванного срывом сроков поставок материалов и оборудования или выявлением при осуществлении входного контроля строительной продукции, не отвечающей заявленным требованиям.

Поэтому НОСТРОЙ, Минстрой России и Минпромторг России реализуют совместный проект по трансформации всем хорошо известного Каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования в Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции в виде геопространственного сервиса промышленности строительных материалов на территории нашей страны. Об этом и шёл разговор на круглом столе.

По словам господин Мороза, сегодня именно та ситуация, когда и государство, и бизнес сосредоточились на создании надёжной системы контроля качества и идентификации продукции, применяемой при строительстве.

Вице-президент Нацобъединения напомнил, что, согласно опубликованному для общественного обсуждения проекта постановления Правительства РФ, с 1 февраля 2024 года по 1 февраля 2025-го на территории России планируется провести эксперимент по осуществлению государственного контроля (надзора) в отношении отдельных видов продукции. Антон Михайлович дал такое пояснение:

Предполагается, что эксперимент будет проводиться в отношении цемента, строительных смесей и отопительных систем. Надзор будет осуществляться посредством профилактики нарушений обязательных требований, организации и проведения надзорных мероприятий и принятия предусмотренных мер по пресечению, предупреждению и устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований Росстандартом и его территориальными органами.

Подробнее об этом эксперименте рассказал заместитель начальника Управления метрологии, государственного контроля и надзора Росстандарта Владимир Тимофеев.

Заместитель директора департамента технического регулирования НОСТРОЙ Константин Плотников представил собравшимся возможности специального программного продукта (программного обеспечения), который разрабатывает Национальное объединение для Реестра добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов. Это автономная автоматизированная система, с помощью которой любое заинтересованное лицо сможет оперативно получить информацию о наличии и локализации производителей и поставщиков строительной продукции, включая их производственные мощности.

Далее Антон Мороз сообщил собравшимся о подписанном в августе между НОСТРОЙ и Группой компаний «ЭПОТОС» Соглашении по организации и реализации пилотного проекта по маркировке строительных ресурсов производителей, сведения о которых включены в геопространственный сервис Реестр добросовестных производителей строительной продукции, Знаком качества НОСТРОЙ и QR-кодом.

Итоги пилотного проекта, который официально был запущен 24 октября 2023 года на производственной площадке завода в Кировской области, озвучила учредитель Группы компаний «ЭПОТОС» Елена Чащина.

Параллельно с Реестром добросовестных производителей и поставщиков, рассказал господин Мороз, НОСТРОЙ работает над организацией системы контроля качества строительных материалов и оборудования, которая предполагает подтверждение качества строительной продукции при помощи методов лабораторного контроля, и по решению президента Национального объединения строителей Антона Глушкова была сформирована рабочая группа из ведущих представителей лабораторного рынка.

О том, как лабораторные испытания подтверждают качество строительной продукции, подробно доложил один из самых активных участников рабочей группы – генеральный директор ООО «ДИТЕСКО» Александр Пахомов.

Наконец, Антон Мороз напомнил о том, что в прошлом месяце завершилась процедура публичного обсуждения проекта технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий», разработкой которого плотно занимаются все пять стран-участниц ЕАЭС, представители как органов власти, так и бизнес-сообщества – НОСТРОЙ в том числе входит в специально созданную межгосударственную рабочую группу:

Необходимость скорейшего утверждения технического регламента – очень важная задача для стран ЕАЭС, это один из механизмов интеграции и основной элемент, препятствующие обращению фальсифицированной строительной продукции на межгосударственном уровне.

С требованиями, заложенными в проекте технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий», которые являются критерием формирования Реестра добросовестных производителей, участников познакомил советник директора по техническому регулированию ФАУ «ФЦС» Сергей Хвоинский.

# 03.11.23 За-Строй. В зоне особого контроля

Предложения За-Строй.РФ по поводу непростых взаимоотношений ФКРов и подрядных компаний – членов СРО, похоже, услышали не только в НОСТРОЙ, но и «на самом верху»

Национальное объединения строителей предложило привлечь саморегулируемые организации к контролю работ по капитальному ремонту многократных домов. Такую идею озвучил советник президента НОСТРОЙ Сергей Захарьин на круглом столе «О формировании системы технического учёта жилищного фонда: проблемы и пути их решения». Данное мероприятие состоялось в Совете Федерации в минувший вторник, 31 октября.

Сергей Юрьевич рассказал, что эксперты Нацобъединения провели свой анализ договоров по капремонту МКД и в итоге решили, что улучшить ситуацию в этой области могло бы подписание соглашения о сотрудничестве между региональными Фондами капремонта и СРО. И более того – включение саморегулируемых организаций в состав комиссии по приёмке оказанных услуг и выполненных работ. Это позволило бы решать большинство проблем в рабочем порядке, не доводя дело до срывов сроков исполнения контрактов и судебных тяжб. Как пояснил господин Захарьин:

Привлечение СРО к этой работе позволит дополнительно контролировать проведение работ по капремонту и урегулировать вопросы по качеству работ непосредственно на строительной площадке.

Можно только приветствовать начало системной работы Национального объединения по одной из самых острых проблем для большинства строительных СРО. Сегодня львиная доля проблемных контрактов, которые заключаются подрядчиками, находится как раз в сегменте ремонта МКД. Как правило, речь идёт о сравнительно небольших объёмах работ, малых и средних компаниях и предельно сжатых сроках. При таких условиях срывы контрактов возникают с завидным постоянством, а решать спорные вопросы, в отсутствие единой рабочей площадки приходится в зале суда.

За-Строй.РФ постоянно держит на контроле важную тему и регулярно освещает её на своих страницах как в собственных публикациях, так и в статьях постоянных экспертов и внештатных авторов сайта.

Так, мы рассказывали не раз о том, что многие региональные СРО уже попытались самостоятельно разобраться в ситуации и предложить свои пути решения проблемы. Это, например, формирование судебной практики, согласно которой ФКРы наделены функциями технического заказчика, а значит, также несут ответственность за ход ремонтных работ. И это достаточно серьёзный аргумент для диалога с Фондами капремонта. Другой путь – налаживание контактов и создание общих консультативных органов. Например, в формате включения ФКР в члены СРО, с возможностью совместно обсуждать возникающие проблемы. Наконец, некоторые саморегуляторы предпочли выстраивать трёхсторонний диалог, в котором, кроме ФКР, ещё одним участником выступают региональные власти – они как-никак тоже заинтересованы в своевременном выполнении всех обязательств по ремонту жилого фонда.

Теперь весь этот опыт предстоит обобщить экспертам НОСТРОЙ, чтобы выработать свои предложения по механизмам участия СРО в контрольных мероприятиях, сформировать правовую базу и, скорее всего, инициировать необходимые изменения в градостроительное законодательство. Это большая, серьёзная работа, которую не может выполнить отдельный союз или ассоциация, но вполне по плечу Национальному объединению, как представителю общих интересов.

Добавим, что совещание, о котором мы упомянули в начале, было посвящено созданию системы технического учёта жилищного фонда – это одна из задач, которая поставлена в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

От достоверности исходных технических данных зависит эффективность планирования и реализации проектов строительства и капитального ремонта жилья, расселения аварийного жилищного фонда, благоустройства жилых кварталов, модернизации систем и объектов коммунальной инфраструктуры.

Участники заседания рассмотрели вопросы:

совершенствования законодательства в области учёта технического состояния многоквартирных домов;

организации системы сбора и обобщения информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда в государственной информационной системе ЖКХ;

модернизации информационных систем для учёта актуального технического состояния многоквартирных домов и другие вопросы.

Новая концепция создания технического учёта базируется на принципе интеграции сведений из различных ресурсов федерального, регионального значения в ГИС ЖКХ. Между тем, требует детальной проработки методология наполнения данной базы сведениями о техническом состоянии объектов, а также их актуализации, в том числе определение непосредственных исполнителей таких работ с учётом изменившейся к настоящему времени ситуации на рынке услуг по описанию объектов недвижимости.

Во встрече приняли участие члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы, представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Счётной палаты РФ, Фонда развития территорий, госкомпании «Дом.РФ», Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, субъектов Российской Федерации, ведущие эксперты в сфере кадастрового учёта и жилищно-коммунального хозяйства.

Остаётся надеяться, что многочисленные выступления и предложения экспертов, внештатных авторов и журналистов сайта За-Строй.РФ по поводу взимоотшений Фондов капремонта с подрядчиками и саморегуляторами не остались незамеченными почтенными представителями обеих ветвей власти, отраслевых ведомств и некоммерческих организаций.

# 03.11 23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! ФАС высказалась о требованиях к членству в двух СРО при закупке проектных и изыскательских работ

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по контролю в сфере закупок вынесла решение по делу № 026/06/106-2001/2023. В нём она указала, что заказчик должен устанавливать требования к участникам закупки о наличии членства в саморегулируемой организации, область регулирования которой соотносится с результатом работ, являющихся объектом закупки. По мнению надзорного ведомства, требования заказчика о том, что подрядная организация должна быть членом и проектной, и изыскательской СРО являются избыточными и необоснованными. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Ставрополя.

Заказчиком в лице ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса в электронной форме № 0121200004723001074 на «Выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Расширение и реконструкция очистных сооружений канализации с доочисткой в городе Минеральные Воды» для обеспечения нужд филиала ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» – «Южный».

Извещением о проведении открытого конкурса в электронной форме установлено, что участник закупки должен быть членом двух саморегулируемых организаций:

в области выполнения инженерных изысканий;

в области выполнения архитектурно-строительного проектирования.

Индивидуальный предприниматель не согласился с данным требованием и подал жалобу, где указал, что, если объектом закупки являются работы по разработке проектной документации, в том числе по выполнению инженерных изысканий, заказчиком должно быть установлено требование к участнику закупки о наличии членства только в СРО в области архитектурно-строительного проектирования.

После обсуждения комиссия антимонопольного ведомства признала жалобу в данной части обоснованной. В обосновании своей позиции эксперты сослались на письмо ФАС № МШ/54828/23 от 11 июля 2023 года «Об установлении требований к участникам закупки о членстве в саморегулируемой организации и о проверке у участников закупок членства в саморегулируемой организации». Согласно этому документу, если объектом закупки являются работы по разработке проектной документации, в том числе по выполнению инженерных изысканий, то заказчиком должно быть установлено требование к участнику закупки о наличии членства в СРО в области архитектурно-строительного проектирования.

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

С учётом изложенного в целях обеспечения конкуренции комиссия обязала заказчика установить требования к участникам закупки о наличии членства в СРО, область регулирования которой соотносится с результатом работ, являющихся объектом закупки, – в области архитектурно-строительного проектирования.

Полностью с материалами рассмотрения заявки можно [ознакомиться](https://zakupki.gov.ru/epz/complaint/card/complaint-information.html?id=2289707) на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок.

# 03.11.23 НОСТРОЙ Новости. Усиление ответственности специалистов, включенных в НРС, повышение качества ПСД и наполнение ФГИС ЦС обсудили на совещании сибирских СРО, органов госэкспертизы и профильных министерств

31 октября в режиме видео-конференц-связи состоялось совещание строительных и проектных СРО с руководителями органов государственной экспертизы и профильных министерств Сибирского федерального округа.

Основными вопросами, которые обсудили участники мероприятия, стали усиление роли и ответственности специалистов, включенных в НРС, взаимодействие органов экспертизы с СРО и национальными объединениями саморегулируемых организаций, а также увеличение наполнения ценовыми показателями ФГИС ЦС.

Модератором совещания выступил координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко. В совещании приняли участие президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, вице-президент НОПРИЗ Николай Капинус, советник начальника Главгосэкспертизы России Алексей Штейников, начальник Сибирского филиала Главгосэкспертизы России Ирина Таран.

Главной задачей встречи Максим Федорченко назвал организацию более плотного взаимодействия строительных и проектных СРО с органами экспертизы по таким вопросам, как повышение ответственности специалистов из НРС, переход на ресурсно-индексный метод ценообразования и наполнение информацией ФГИС ЦС и других информационных систем, цифровизация отрасли и обновление технического регулирования.

Ирина Таран подчеркнула необходимость повышения качества проектной документации, для чего нужно отсекать от исполнения контрактов компании низкого профессионального уровня. Также она напомнила об обязательности наполнения актуальными сведениями ФГИС ЦС.

Максим Федорченко рассказал о недавнем (от 18 октября) руководящем письме министра строительства РФ, где органам экспертизы предписывается проверять при приемке проектной документации, является ли компания, разработавшая документацию, членом профильной СРО, и включены ли подписавшие данную документацию инженерные специалисты в Национальный реестр специалистов (НРС). Проверкой физлиц, включенных в НРС, на предмет возможного исключения их из реестра по причине неисполнения либо некачественного исполнения ими своих должностных обязанностей, занимается специальная комиссия.

Вице-президент НОПРИЗ Николай Капинус рассказал, что часто при проверке выясняется, что сведения о ГАПах и ГИПах – подписантах – вообще отсутствуют в НРС, хотя к этому обязывает ГрК РФ (то есть и исключать некого). А для тех, кто в НРС состоит, нередко предъявляемые основания оказываются недостаточными для исключения. Вместе с тем, проблему снижения качества проектов нельзя недооценивать, полагает Николай Капинус. Для ее решения, по его словам, НОПРИЗ выдвинул предложения, во многом положенные в основу руководящего письма главы Минстроя России от 18 октября т.г.

Алексей Штейников указал на проводимую совместно НОПРИЗ и Главгосэкспертизой большую работу по повышению качества проектно-сметной документации (ПСД). Она включает в себя интеграцию информационных ресурсов, обучение специалистов и внедрение более узкой специализации экспертов, а также мероприятия по переходу на РИМ. Алексей Штейников подтвердил, что в органы Госэкспертизы продолжает поступать проектная документация, утвержденная «нелегитимными» ГИПами, сведения о которых отсутствуют в НРС (за сентябрь-октябрь 2023 – порядка 20% от общего объема ПСД).

По мнению спикера, прямое формальное предписание обеспечить выполнение требований ГрК РФ часто приводит к формальному же его исполнению – заявители оперативно находят специалистов из реестра для подписания документации и успешно повторно сдают документацию, но это не приводит к повышению ее качества. Необходимо, считает представитель Главгосэкспертизы, обеспечить полноценную включенность ГИПа во весь ход разработки ПСД, чтобы он был не просто подписантом, а действительно видел и контролировал весь ход работы.

Также Алексей Штейников предложил на уровне регламентов усилить роль заказчика, чтобы высветить и исключить ситуации, когда вина главного инженера в низком качестве проекта по факту оказывается спровоцированной заказчиком, который пренебрегает исполнением своих обязательств по предоставлению исходных данных и т.п.

Это предложение в дальнейшем поддержала Ирина Таран. Еще одно предложение – развить и усовершенствовать существующие стандарты процессов проектирования, разрабатываемые СРО и НОПРИЗ.

И третье предложение – рассмотреть возможности внедрения или усовершенствования системы управления качеством разработки проектной документации. В идеале соответствующий стандарт должен действовать в каждой проектной организации, полагает Алексей Штейников.

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Алексей Швецов подробнее рассказал, как ведется работа над интеграцией информационных систем Госэкспертизы и НРС (речь идет именно о физлицах, необходимое взаимодействие с Реестром членов СРО – юрлицами – уже обеспечено, система работает). Для скорейшего и успешного завершения упомянутой интеграции он рекомендовал сотрудникам СРО актуализировать паспортные данные физических лиц в НРС.

Заместитель министра регионального развития Республики Алтай Максим Гербет отметил, что некачественная проектная документация, которая требует многочисленной доработки, влечет для государственных заказчиков срывы сроков исполнения госпрограмм и нацпроектов, поэтому заказчики заинтересованы в исключении из НРС недобросовестных специалистов. Обращение о конкретном примере недобросовестного исполнения своих обязательств проектной компанией направлено регионов в адрес комитета по саморегулированию НОПРИЗ.

Заместитель министра строительства и ЖКХ Республики Хакасия Алексей Филюшин предложил возродить на региональном уровне государственные проектные институты и ввести для них полноценную ответственность за то, что они проектируют.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков выдвинул несколько предложений: во взаимодействии с региональными органами ГАСН обеспечить регулярную централизованную «выгрузку» информации в СПК о часто совершающих ошибки главных инженерах на стройке; службам контрактации в обязательном порядке обеспечить контроль членства подрядчика в СРО; перестать перекладывать на подрядчиков – проектировщиков и строителей – функции государственного и муниципального заказчика по получению и выполнению технических условий, сбору исходных данных и пр.; использовать государственные «контракты под ключ» (с единым исполнителем на все этапы работ) исключительно для объектов повторного применения, уже реализованных ранее на территории региона и требующих только индивидуальной «привязки»; продумать, каким должен быть обновленный механизм пересмотра твердой стоимости государственных и муниципальных контрактов; с 1 января 2024 года обеспечить готовность уполномоченных государственных и муниципальных органов работать с машиночитаемым XML-форматом проектной документации; определить, в какой единой программе должны работать проектировщики (с учетом специфики требований по импортозамещению и, вместе с тем, необходимости перейти на ТИМ и организовать единое информационное поле, где легко могут передаваться от исполнителя к исполнителю проекты повторного применения, и т.д.).

В завершение совещания специалист Сибирского филиала Главгосэкспертизы Екатерина Кукочкина призвала СРО помочь субъектам провести работу с крупными поставщиками в регионах для предоставления прайсов, а председатель Правления Ассоциации «Сибирские строители» Ольга Матвеева рассказала о своем опыте привлечения поставщиков для наполнения ФГИС ЦС через взаимодействие с комитетом «ОПОРА РОССИИ» и других площадок.

Вице-президент НОПРИЗ Николай Капинус предложил для обеспечения обязательной проверки членства в СРО при заключении госконтрактов отметить необходимость внесения соответствующего пункта в типовые условия контракта.

Начальник Сибирского филиала Главгосэкспертизы России Ирина Таран также поддержала необходимость повышения роли заказчика и ответственности специалистов. По итогам совещания будет подготовлена резолюция, которую направят всем участникам мероприятия.

# РАЗНОЕ

# 31.10.23 АНСБ. На Ямале до 2026 года выдадут почти 300 комплектов для строительства кочевых домов

Власти Ямало-Ненецкого автономного округа (ЯНАО) до 2026 года планируют выдать жителям региона почти 300 комплектов для строительства и перевозки кочевых домов. Об этом сообщили в пресс-службе правительства округа.



"На данный момент утверждены на 2024 год 132 комплекта, на 2025 год - 132 комплекта. Еще 29 комплектов будет выдано с ноября по декабрь текущего года", - сообщили в пресс-службе.

С марта 2021 года семьи, ведущие традиционный образ жизни в тундре, с рождением или усыновлением третьего ребенка имеют право получить комплект из всего необходимого для собственного жилища - это шесты, нюки (покрытия для чума) из оленьей шкуры и парусины, печь, нарты.

Там добавили, что всего с 2021 года муниципалитеты округа выдали молодым семьям 208 комплектов. Кроме того, с начала введения меры поддержки значительно расширился круг поставщиков товаров, входящих в комплект: с 14 в 2021 году до 29 к октябрю 2023 года. Комплекты выдаются сейчас в семи муниципалитетах ЯНАО.

**Коренные народы на Ямале**

Большая часть ЯНАО расположена за полярным кругом, часть - на склоне Уральского хребта. Климат холодный, на территории округа есть многолетняя мерзлота, близко расположено холодное Карское море, зима длится до восьми месяцев. На Ямале проживают 49 тыс. представителей КМНС - ненцы, ханты, селькупы, 19 тыс. из них ведут традиционный образ жизни.

В округе предусмотрен обширный комплекс мер поддержки коренных народов. Студенты получают именные стипендии и компенсации расходов на проживание. С 2012 года гражданам, которые ведут кочевой образ жизни, выдают комплекты спутниковой связи.

# 31.10.23 СГ. Эксперт рассказала об улучшающих свойства цемента добавках

Эксперты компании «ЦЕМРОС» изучают возможности производства и применения различных типов добавочного [цемента](https://stroygaz.ru/publication/materials/pokazateli-vozmozhnostey-v-stolichnom-ekspotsentre-18-20-oktyabrya-prokhodit-xxv-mezhdunarodnaya-str/). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе производителя, уточнив, что это позволит эффективно использовать вяжущее в современных бетонах, в том числе специального и инфраструктурного строительства.

Руководитель департамента технического маркетинга «ЦЕМРОСа» Наталья Стржалковская сравнила возможности добавочных цементов с различными минеральными добавками. «Помимо снижения клинкер-фактора, использование добавочных цементов может существенно расширить возможности проектировщиков и строителей. Например, в Евросоюзе за последние 20-30 лет доля добавочных цементов ЦЕМ II/A, ЦЕМ II/B и ЦЕМ III в общем объеме производства увеличилась на 10-11% при трехкратном снижении выпуска “классического” цемента без добавок. Думаю, этот тренд характерен и для России», – отметила эксперт.

По ее словам, минеральные добавки в цементе – это ключ к решениям увеличения долговечности бетонных и железобетонных конструкций путем направленной модификации цементной системы. Сегодня наиболее изученными и распространенными являются несколько видов минеральных добавок.

Доменный гранулированный шлак. Для цементов со шлаком характерны пониженное тепловыделение, что способствует снижению микродефектов в цементном камне, повышает коррозионную стойкость и долговечность конструкций зданий и сооружений.

Природные и искусственные пуццоланы (трепел, опоки, золы-уноса, глиеж и прочие). Благодаря использованию пуццолановых добавок удается создавать сложнейшие гидротехнические цементы, способные успешно противостоять развитию сульфатной агрессии и иным видам коррозии.

Высококачественные известняки. Цемент с добавкой известняка эффективно управляет кинетикой набора прочности, существенно ускоряя процесс твердения на ранних сроках, способствует снижению себестоимости строительства без потери качества, повышает привлекательность внешнего вида конструкций.

Наталья Стржалковская также рассказала и о других добавках, в том числе, белитовом шламе, реже используемом в качестве минеральной добавки к цементу. По ее словам, проведенные научно-практические исследования доказали, что при использовании подобного цемента существенно снижаются тепловыделение и водоотделение бетонных смесей, повышается прочность бетона во времени, несмотря на некоторое снижение ранней прочности. При этом возрастает сохраняемость удобоукладываемости бетонной смеси во времени, что важно для строителей.

Кроме того, большое внимание было уделено новейшим разработкам в области развития цементов. В частности, эксперт рассказала о разработке патента холдинга на новый тип цементного клинкера. «Что касается белитового клинкера в сравнении с клинкером нормированного состава, у него в разы выше морозостойкость и коррозионная стойкость цементного камня за счет определенных свойств химико-минералогического состава, делающего медленнотвердеющий портландцемент класса прочности 42.5 надежнее, удобнее и выгоднее по всем основным критериям качества цемента, в частности его долговечности», – отметила глава департамента.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/materials/tsementniki-obsudili-perspektivy-importozameshcheniya-v-otrasli/), что на базе «Электростальского завода тяжелого машиностроения» состоялось выездное заседание комитета по цементному машиностроению НО «СОЮЗЦЕМЕНТ». Участники заседания обсудили ситуацию на рынке цементного оборудования, вопросы модернизации производства и импортозамещения в отрасли.

# 02.11.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 ноября 2023 года

В ТОП-10 крупнейших российских девелоперов по объемам текущего строительства вошли [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true) и [ДОНСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true).

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=231101) по текущему строительству возглавил застройщик [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true), который сохранил первое место в ранжировании. Лидер рынка увеличил объем текущего строительства на 20 тыс. м² (с 5,07 млн м² до 5,09 млн м²). В строительстве у девелопера — 79 жилых комплексов, в которых возводится 255 многоквартирных домов и два дома с апартаментами. Рейтинг компании не изменился, оставшись на уровне ★ 4,5.

Второе место, как и в прошлом месяце, занимает [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая увеличила объем текущего жилищного строительства на 1 025 тыс. м² (из них 590 тыс. - объекты ГК МИЦ) — с 3,64 млн м² до 4,67 млн м². По сравнению с предыдущим ТОП рейтинг девелопера снизился на 0,5 балла, до ★ 4,5.

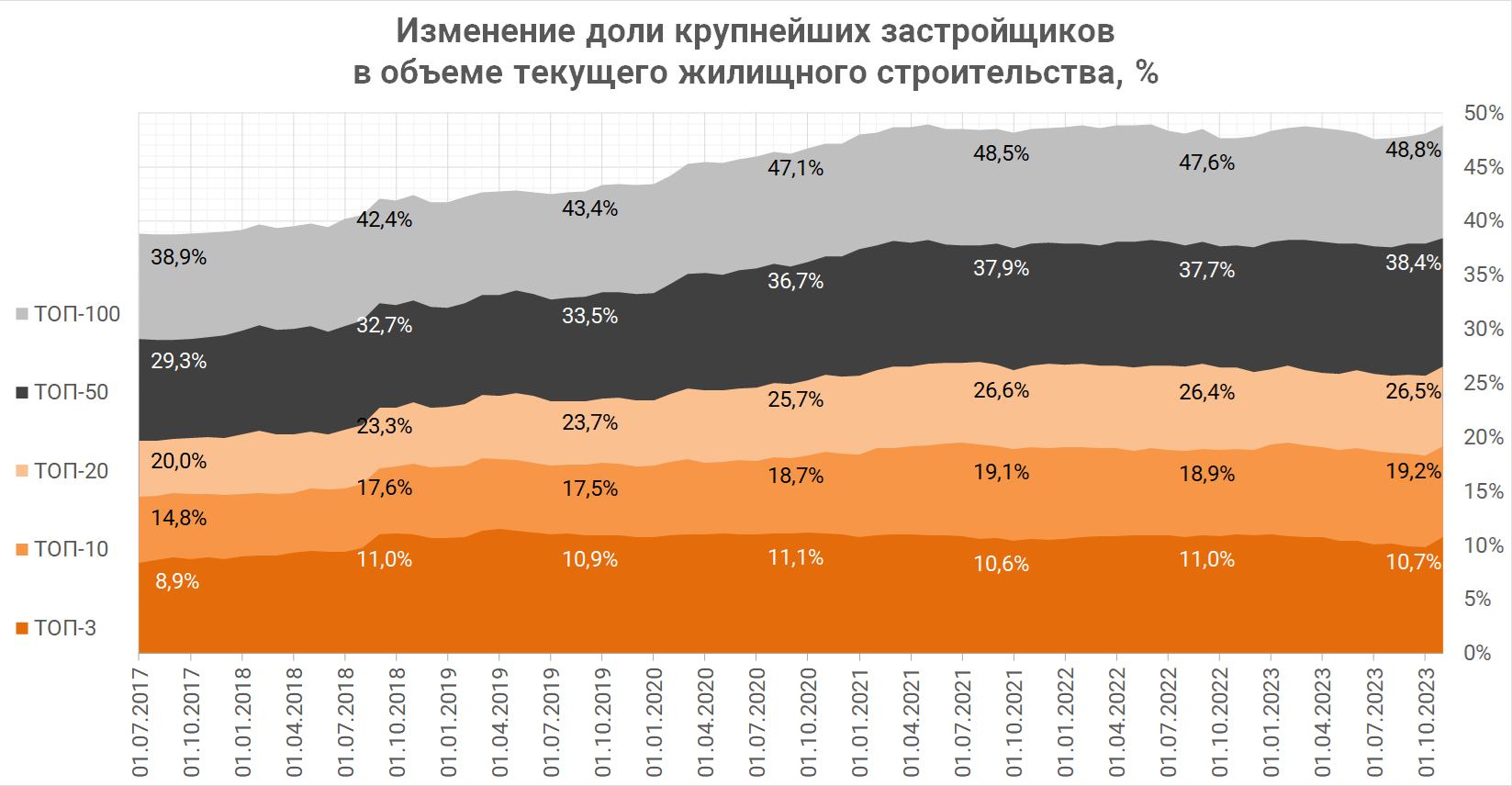
Замыкает тройку лидеров, как и в предыдущем ранжировании, [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), которая увеличила объем текущего жилищного строительства на 82 тыс. м² (с 2,32 млн м² до 2,40 млн м²). Рейтинг застройщика не изменился и составляет ★ 5,0.

Четвертое место удерживает [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true), пятое — [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true). [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) вышла на шестое место, а [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) оказался на седьмом. На восьмом месте, как и в прошлом месяце, остается [ГК ЮгСтройИнвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true). На девятой позиции, поднявшись в ТОП за месяц сразу на пять ступеней, оказалась [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true). Замыкает десятку [ДОНСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true), который в прошлый раз был одиннадцатым.

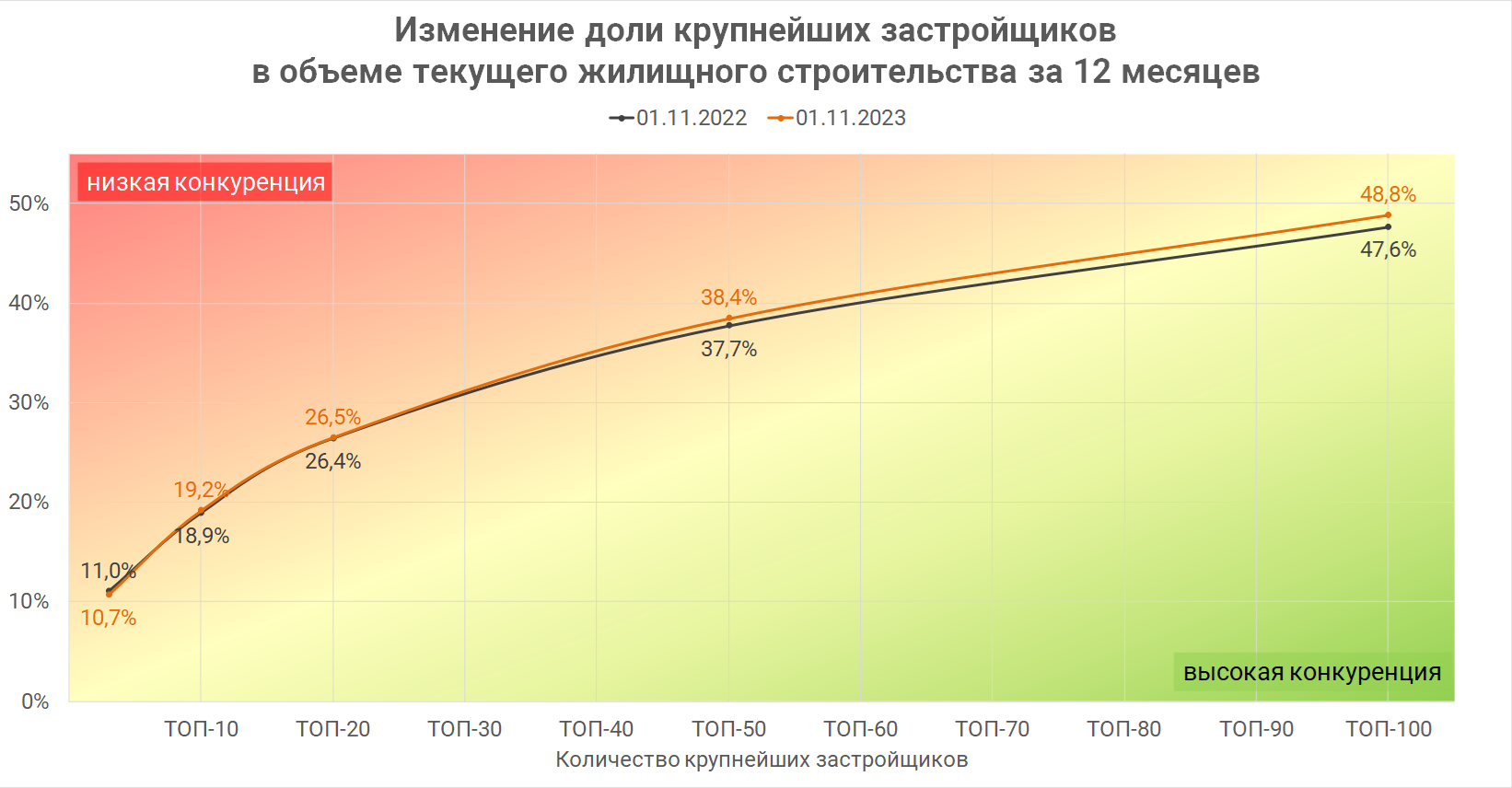
ТОП‑10 застройщиков РФ по объему текущего строительства

| **Место** | **+\-** | **Наименование, регион** | **Строится, м²** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** | **Рейтинг ЕРЗ  ⃰** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ | [ПИК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 5 094 858 | 79 | 255 | 2 | **★ 4,5** | 0 ◼ |
| 2 | 0 ◼ | [ГК Самолет, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 4 668 787 | 50 | 225 | 20 | **★ 4,5** | -0,5 ▼ |
| 3 | 0 ◼ | [Группа ЛСР, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 2 396 835 | 28 | 117 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
| 4 | 0 ◼ | [ГК ФСК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 1 908 295 | 23 | 54 | 5 | **★ 4,5** | 0 ◼ |
| 5 | 0 ◼ | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 1 793 144 | 5 | 111 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
| 6 | +1 ▲ | [ГК А101, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) | 1 330 207 | 10 | 44 | 0 | **★ 4,5** | 0 ◼ |
| 7 | -1 ▼ | [Холдинг Setl Group, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 1 284 258 | 18 | 74 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
| 8 | 0 ◼ | [ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 1 122 060 | 10 | 74 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
| 9 | +5 ▲ | [Брусника, Свердловская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true) | 1 071 627 | 25 | 57 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
| 10 | +1 ▲ | [ДОНСТРОЙ, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true) | 1 062 785 | 7 | 55 | 0 | **★ 5,0** | 0 ◼ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Сокращения в таблице: | | | | | | | © erzrf.ru | |
| ЖК — Жилой комплекс | | | | | | |  |  |
| МД — многоквартирный дом | | | | | | |  |  |
| ДАП — дом с апартаментами | | | | | | |  |  |

Всего десятка крупнейших девелоперов на 1 ноября 2023 года возводит 21,73 млн м² жилья (19,16% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 20,35 млн м² жилья (18,14%). На тройку лидеров приходится 12,16 млн м², или 10,72% строящегося жилья в стране.



ТОП-20 застройщиков вместе строят 26,5% жилья, ТОП-50 — 38,4%, а сотня крупнейших девелоперов — 48,8%. За последние 12 месяцев доли ТОП-10, ТОП-20, ТОП-50 и ТОП-100 выросли на 0,1 п. п. — 1,2 п. п., а доля ТОП-3 уменьшилась на 0,3 п. п. Таким образом, конкуренция увеличилась среди крупнейших застройщиков и снизилась среди более мелких участников.



\* Рейтинг ЕРЗ — показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам.

СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ

ТОП застройщиков по объему текущего строительства формируется и публикуется 1-го числа каждого месяца. При формировании ТОП по каждому застройщику учитываются жилые дома и дома с апартаментами, имеющие опубликованные проектные декларации и не имеющие опубликованных разрешений на ввод в эксплуатацию в [ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/) (наш.дом.рф) на дату формирования ТОП. Для жилых домов учитывается площадь, указанная в п. 9.3.1 проектных деклараций, а для домов с апартаментами — площадь апартаментов в общей площади здания.

# 02.11.23 АНСБ.В Москве осталось 4,4 тысячи обманутых дольщиков

В Москве около 4,4 тысячи обманутых дольщиков в настоящее время ожидают решения своего вопроса, сообщили в пресс-службе Мосгосстройнадзора.

Ранее Мосгосстройнадзор стал правопреемником упраздненного комитета Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) и получил основную часть его функций. По словам главы ведомства Игоря Войстратенко, реорганизация Мосгосстройнадзора в связи с передачей ему полномочий Москомстройинвеста завершится к концу года.

"По состоянию на начало 2023 года в столице было 7220 обманутых дольщиков. Теперь же с учетом ввода в эксплуатацию в октябре 2023 года корпусов проблемного ЖК "Остров Эрин" остается решить вопрос порядка 4400 обманутых дольщиков", - сообщили в пресс-службе.

В ведомстве уточнили, что процесс интеграции деятельности Москомстройинвеста по переданным полномочиям и функциям в Мосгосстройнадзор и другие органы власти, входящие в стройкомплекс Москвы, касается организационно-хозяйственных мероприятий внутри этих ведомств и никак не скажется на решении вопроса обманутых дольщиков и сроках достройки объектов.

Говоря о наиболее сложных проблемных объектах, в Мосгосстройнадзоре отметили, что сложности в основном связаны с необходимостью перепроектирования. В частности, существенно устарела документация по жилым комплексам "Квартал Триумфальный" и "Академ Палас". "В случае последнего проектная документация была разработана Московским фондом защиты прав дольщиков фактически с нуля. Изменения касались не только технико-экономических показателей объекта строительства, но и его конструктивных и архитектурных особенностей. Кроме того, этот ЖК относится к категории уникальных объектов с точки зрения высотности, что также влияет на процесс его достройки", - добавили в ведомстве.

# 02.11.23 СГ. В России в 1,5 раза вырос спрос на дорожно-строительную технику

В январе-октябре 2023 года [спрос на новую дорожно-строительную технику](https://stroygaz.ru/publication/materials/khorosho-no-malo-rossiyskie-dorozhniki-nuzhdayutsya-v-otechestvennykh-mashinakh/) (ДСТ) в России вырос на 54% относительно аналогичного периода прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе платформы «Авито Спецтехника», уточнив, что при этом спрос на технику с наработкой за год увеличился на 7,1%.

По данным экспертов, предложение на новую ДСТ относительно первых девяти месяцев 2022 года выросло на 182%, на технику с наработкой – на 16,2%. Средняя стоимость новой техники увеличилась на 44,7%, техники с наработкой — на 7,80%.

Наибольший рост спроса на новую дорожно-строительную технику наблюдается на гусеничные краны (+429%), автобетононасос (+45,4%), автобетоносмесители (+40%), а также на дорожные катки (+15,3%) и автогрейдеры (+12.8). Наибольший интерес к ДСТ с наработкой остается к установкам горизонтального направленного бурения (+42,3%) и гусеничным кранам (+20,8%).

Наибольший объем предложения новой ДСТ отмечен среди автобетоносмесителей — рост предложения относительно января-октября 2022 года составил 441,8%. На втором месте — дорожные катки (+407%), на третьем месте — автогрейдеры (+83,5%).

В дорожно-строительной технике с наработкой наиболее популярным также остается автобетоносмеситель. В целом, именно автобетоносмесители составляют лидерство в абсолютном показателе интереса – 0,7% от общего спроса. По этой технике также наблюдается наибольший рост предложения — на 34,7%. На втором месте — буровая установка (+24,3%), замкнул тройку автобетононасос (+16,5%).

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/materials/rossiyskaya-kompaniya-popolnila-park-ekologichnoy-tekhnikoy/), что российская компания пополнила парк экологичной спецтехникой.

# 02.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Бывшая дача Сталина в Подмосковье ушла с торгов за 403 млн рублей

Подведены итоги аукциона по продаже усадьбы "Липки-Алексеевское" под Мытищами, где в начале 1930-х годов была дача Иосифа Сталина; лот реализован по начальной цене в 403,4 млн рублей.

"Победитель аукциона общество с ограниченной ответственностью "Консалтинг и право". Предложенная цена 403 490 000 рублей", — говорится в информации о результатах аукциона на сайте ГИС Торги.

Напомним, что в составе лота были аренда участка площадью 38,4 га и продажа объектов недвижимости общей площадью 3,8 тыс. кв.м. Как следует из проекта договора купли-продажи, в единый недвижимый комплекс входят главный дом усадьбы площадью 2 144,6 кв.м, здание административного корпуса площадью 711,7 кв.м, здание бассейна площадью 686 кв.м и бомбоубежище площадью 243,7 кв.м.

ООО "Консалтинг и право" зарегистрировано в Краснодарском крае. Еще одному претенденту на лот — ООО "АЛЬФА-КАПИТАЛ"(Москва) — отказали в допуске к торгам в связи с неподтверждением поступления задатка на участие в установленные время и дату.

# 01.11.23 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Средняя стоимость кв. м в новостройках Москвы выросла на 21% с начала года

Средняя стоимость кв. м на первичном рынке жилья Москвы с начала года увеличилась на 21%, сообщает компания "БЕСТ-Новострой".

"Средняя стоимость метра на первичном рынке с учетом всех классов и типов новостроек достигла 510,5 тыс. рублей, что на 21% выше, чем в начале года", — говорится в исследовании.

Так, в новостройках комфорт-класса цена на кв. м в октябре увеличилась на 2%, до 331 тыс. рублей, в бизнес-классе – на 1%, до 469,5 тыс. рублей. А вот в сегментах "премиум" и элитного жилья "квадрат" подешевел на 1% и 9% за месяц – до 916,8 тыс. рублей и до 2,360 млн рублей соответственно.

Что касается средней стоимости лота, то с начала года она выросла на 25% – до 29,7 млн рублей.

Аналитики уточнили, что объем предложения за месяц увеличился во всех классах жилья. Например, комфорт-класс прибавил около 3% к сентябрю в лотах и метрах и составил 20,1 тыс. лотов и 889,6 тыс. кв. м соответственно.

"Увеличение объема предложения указывает на некоторое снижение темпов продаж, так как именно массовый сегмент наиболее чувствителен к изменению условий ипотечного кредитования", — считают эксперты компании.

В бизнес-классе рост предложения заметнее – на 5% в лотах и на 4% в кв.м. По итогам октября на московском рынке новостроек бизнес-класса экспонируется 17,7 тыс. лотов или 1179,2 тыс. "квадратов".

На рынке премиального жилья сейчас продается около 1,5 тыс. лотов или 173,7 тыс. кв.м. По сравнению с сентябрем экспозиция выросла на 2%, в кв. м – на 4%.

По данным экспертов, объем предложения элитного жилья в октябре вырос на 19%, примерно до 0,5 тыс. лотов. Это 74,3 тыс. кв. м, что на 17% больше сентябрьского показателя.

# 03.11.23 За-Строй. Новый виток борьбы с «аварийкой»

Расселить россиян по новой программе требуется с площади 15.400.000 «квадартов» аварийного и ветхого жилья

В ходе вчерашнего заседания круглого стола в Совете Федерации по теме «Перспективы развития деревянного домостроения в Российской Федерации» директор публично-правовой компании «Фонд развития территорий» Андрей Шёлковый отметил:

Общий объём аварийного жилья, подлежащего к переселению по новой программе, – 15,4 миллиона квадратных метров.

По словам Андрея Николаевича, уже 14 субъектов нашей страны работают по новой программе. Ещё почти 40 регионов должны приступить к ней в этом году.

Как известно, в действующей программе расселения аварийного жилфонда находятся здания, которые были признаны аварийными до 1 января 2017 года. Она рассчитана до 2024-го. В прошлом году власти запустили новую программу переселения из аварийного жилья. В неё попали дома, признанные непригодными в период с 1 января 2017-го по 1 января 2022 года.

# 02.11.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам января — октября 2023 года

Портал ЕРЗ.РФ обновил [ТОП застройщиков по объемам ввода жилья](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2023).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **+\-** | **Наименование, регион** | **Введено, м²** | **Регионов** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** |
| 1 | 0◼ | [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 1 601 920 | 8 | 42 | 76 | 3 |
| 2 | +1▲ | [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 1 078 877 | 3 | 21 | 50 | 6 |
| 3 | -1▼ | [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 582 211 | 2 | 9 | 28 | 0 |
| 4 | +2▲ | [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 554 890 | 3 | 10 | 26 | 0 |
| 5 | +686▲ | [ГК ДИСКУС, Новосибирская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4564674001?regionKey=0&organizationId=4564674001&notInSale=true) | 335 252 | 1 | 3 | 27 | 0 |
| 6 | +15▲ | [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 316 321 | 3 | 5 | 15 | 0 |
| 7 | +17▲ | [Фонд развития территорий, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/16758979001?regionKey=0&organizationId=16758979001&notInSale=true) | 271 429 | 3 | 5 | 32 | 0 |
| 8 | +3▲ | [Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001?regionKey=0&organizationId=1777698001&notInSale=true) | 256 872 | 2 | 4 | 12 | 0 |
| 9 | -4▼ | [ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 233 029 | 3 | 6 | 13 | 0 |
| 10 | +4▲ | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 231 079 | 1 | 1 | 13 | 0 |

\* изменение места застройщика указано по отношению к итогам 2022 года

 По итогам десяти месяцев [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) удерживает первое место. Он ввел более 1,60 млн м² жилья. Это 76 многоквартирных домов и три дома с апартаментами в 42 жилых комплексах. Большая часть введенного жилья расположена в Москве (61%), на Московскую область приходится 25% введенного жилья. По итогам 2022 года застройщик занимал первое место с объемом ввода 2,13 млн м² жилья. В 2023 году он планирует ввести в общей сложности 2,19 млн м².

На втором месте, как и в прошлом месяце, остается [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая ввела почти 1,08 млн м². По итогам 2022 года застройщик занял третье место. За год группа планирует ввести в общей сложности 1,86 млн м².

На третьем месте по-прежнему [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) с объемом ввода более 582 тыс. м². На четвертом месте — [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true), на пятом — [ГК ДИСКУС](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4564674001?regionKey=0&organizationId=4564674001&notInSale=true).

Если планы застройщиков по вводу жилья в 2023 году будут выполнены, то десятка лидеров по итогам года будет выглядеть так:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик** | **Объем ввода жилья, м²** | | | | **Прирост год к году** |
| **январь —** | **ноябрь —** | **2023 год** | **2022 год** |
| **октябрь** | **декабрь** |
| **факт, м²** | **план \*, м²** | **план, м²** | **факт, м²** | **план, %** |
| [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 1 601 920 | 588 060 | 2 189 980 | 2 128 878 | +3% |
| [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 1 078 877 | 778 101 | 1 856 978 | 938 038 | +98% |
| [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 554 890 | 395 265 | 950 155 | 543 542 | +75% |
| [ГК ФСК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 210 584 | 557 869 | 768 453 | 262 110 | +193% |
| [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 582 211 | 24 494 | 606 705 | 888 008 | -32% |
| [Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001?regionKey=0&organizationId=1777698001&notInSale=true) | 256 872 | 259 358 | 516 230 | 341 613 | +51% |
| [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 316 321 | 141 671 | 457 992 | 230 499 | +99% |
| [ГК Гранель, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001) | 228 405 | 199 870 | 428 275 | 274 150 | +56% |
| [ГК ССК, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5360409001?regionKey=0&organizationId=5360409001&notInSale=true) | 206 099 | 213 690 | 419 789 | 164 110 | +156% |
| [Фонд развития территорий, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/16758979001?regionKey=0&organizationId=16758979001&notInSale=true) | 271 429 | 88 138 | 359 567 | 187 149 | +92% |

\* Планы по вводу рассчитаны исходя из сроков ввода в эксплуатацию, указанных в проектных декларациях

СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ

ТОП застройщиков по объему ввода жилья в эксплуатацию формируется и публикуется 1‑го числа каждого месяца. При формировании ТОП по каждому застройщику учитываются жилые дома и дома с апартаментами, имеющие опубликованные в [ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/) (наш.дом.рф) на дату формирования ТОП проектные декларации, а также разрешения на ввод в эксплуатацию, полученные в текущем году. Для жилых домов учитывается фактически введенная в эксплуатацию жилая площадь, а для домов с апартаментами — фактически введенная в эксплуатацию площадь апартаментов в общей площади здания.

Все ТОП застройщиков, публикуемые в течение года, являются промежуточными и показывают текущее состояние ввода жилья в разрезе застройщиков. Пик ввода жилья в эксплуатацию застройщиками традиционно приходится на IV квартал каждого года. Итоговый ТОП застройщиков по вводу жилья в эксплуатацию публикуется в начале февраля года, следующего за отчетным годом, после проведения сверки ввода жилья с застройщиками.

# 02.11.23 АНСБ. Крупнейшие российские вендоры, компании и госструктуры попали под санкции США

В США опубликован новый список персоналий, компаний и госструктур, на которые распространяются санкционные ограничения – в списке оказались российские вендоры, НИИ, девелоперские компании и даже строительные госструктуры.

На [сайте](https://ofac.treasury.gov/recent-actions/20231102) Минфина США опубликован очередной список компаний и персон, которые попадают под санкции США. На этот раз санкции затрагивают технологические компании, научно-исследовательские центры, ряд банков, а также девелоперских компаний и разработчиков ПО. Всего в список попали более 30 физических и 200 юридических лиц.

*В санкционном списке США:*

- Крупнейшие российские вендоры – АО «АСКОН» и «СИСОФТ Девелопмент»

- ФАУ «РосКапСтрой» и связанные с ним ООО «Роскапстрой Инфраструктурные проекты», ООО «Роскапстрой Новороссия» и ООО «Роскапстрой Чистые воды»;

- Публично-правовая компания «Военно-Строительная Компания» (бывший Спецстрой России);

- АФК «Система» (владеет крупными пакетами акций Группы «Эталон» и «Сегежа Групп») и связанные с ней структуры;

- МГТУ имени Баумана

- НИЦ Кибернетики и автоматики

- ООО "ЭОН холдинг девелопмент" и связанные с ним структуры

Напомним, что компании и физические лица, попавшие в санкционные списки, не только лишаются возможности въезда и деятельности на территории США – сотрудничество с ними компаний из других стран влечет за собой распространение санкций и на эти компании.

# 03.11.23 СГ. Риелторы и строители вошли в пятерку самых высокооплачиваемых специалистов

В октябре 2023 года количество вакансий на рынке труда выросло в два раза относительно аналогичного периода прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе сервиса «Авито Работа», уточнив, что в свою очередь размер средних предлагаемых зарплат за год вырос на 28% с 49,2 тыс. рублей до 63,2 тыс. рублей в месяц.

По данным аналитиков, одной из самой высокооплачиваемой вакансией стал инженер-проектировщик в Москве. Работодатель готов платить специалисту около 500 тыс. рублей в месяц. В свою очередь в Казани [агент по недвижимости](https://stroygaz.ru/news/kadry/rieltory-voshli-v-pyaterku-samykh-vysokooplachivaemykh-professiy/) может рассчитывать на зарплату 200-350 тыс. рублей в месяц. «Высокая востребованность и не менее высокая оплата труда специалистов в сфере строительства связана с постоянным ростом и развитием рынка недвижимости в стране», — пояснили эксперты.

Помимо этого, в пятерку самых высокооплачиваемых специалистов вошел врач стоматолог-ортопед в Тюмени (350-750 тыс. рулей в месяц), бурильщик в Южно-Сахалинске (450-500 тыс. рублей в месяц) и специалист по сопровождению клиентов в Туле (300 тыс. рублей в месяц).

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/kadry/osenyu-2023-goda-samye-vysokooplachivaemye-podrabotki-predlagayut-v-stroitelstve-i-restorannoy-sfere/), что осенью 2023 года самые высокооплачиваемые подработки предлагают в строительстве и ресторанной сфере.

# 02.11.23 Коммерсантъ. Строители почти уверены

Мониторинг делового климата

Деловой климат в строительной сфере в третьем квартале в целом остается стабильным, хотя, как следует из обзора Центра конъюнктурных исследований (ЦКИ) ВШЭ, тенденция укрепления предпринимательской уверенности «скорректировалась некоторым замедлением». Так, индекс предпринимательской уверенности немного, на один процентный пункт, снизился по сравнению со вторым кварталом, составив минус 13%, но остался в относительно благоприятной зоне.





Ключевые факторы, влияющие на деловой климат в секторе,— физический объем работ и обеспеченность заказами. Сейчас рост объема работ отмечают 19% опрошенных компаний, снижение — 21%. Более оптимистичны оценки компаний относительно четвертого квартала, который обычно является самым «тучным» с точки зрения объемов ввода: роста ожидают 23%, сокращения — 12%. Одновременно улучшились оценки загрузки производственных мощностей: средний показатель составляет 59% (против 57% кварталом ранее). Впрочем, год назад средняя загрузка оценивалась в 66%.

Несколько ухудшились оценки обеспеченности заказами — детальных данных в обзоре не приводится, но ЦКИ ВШЭ отмечает, что две трети организаций фиксируют сохранение количества заключенных договоров на уровне второго квартала, а среди остальных мнений с перевесом в три процентных пункта преобладают ответы об их снижении. По данным Росстата, средний срок обеспеченности заказами составил в третьем квартале шесть месяцев, как и кварталом ранее.

Индекс бизнес-потенциала, отражающий оценки сложившихся и ожидаемых в ближайшие месяцы тенденций, остается в благоприятном диапазоне — 99,8% (против 99,7% кварталом ранее), что, как отмечается в обзоре, «сигнализирует о сохранении достигнутой в течение года производственной активности и общего финансово-экономического потенциала строительных компаний». Однако, полагает директор ЦКИ ВШЭ Георгий Остапкович, «одной из главных неизвестных является экономическое поведение отрасли в условиях роста ключевой ставки ЦБ и, соответственно, удорожания всех видов кредита, включая ипотечный». Среди факторов, которые ограничивают развитие, по-прежнему остаются высокая стоимость стройматериалов (на это указывают 44% опрошенных), высокие налоги (35%) и недостаток квалифицированных рабочих (24%).

Евгения Крючкова

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 29.10.23 АНСБ. Депутаты опять будут править ГрК и ЖК

19 сентября Государственная Дума возобновила работу, начав осеннюю сессию 2023 года. До весны планируется рассмотреть ряд законодательных инициатив, направленных на развитие строительной отрасли.

Как сообщил на первом пленарном заседании Председатель Государственной Думы Вячеслав Володин, в законодательном портфеле находятся 1013 законопроектов, над которыми планируется работать, а за летние месяцы внесено 105 законодательных инициатив. В плане на сессию находится и ряд законопроектов Комитета по строительству и ЖКХ.

Законопроект № 134779-8 «О внесении изменений в ст. 55-16 ГрК РФ (об использовании кредитной организацией средств компенсационных фондов на уплату налога, уплачиваемого в связи с применением СРО упрощенной системы налогообложения)» принят в 1 чтении.

Предлагается установить возможность кредитным организациям направлять средства компенсационных фондов на уплату налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, исчисленного с дохода, полученного от их размещения в кредитных организациях, и (или) от инвестирования средств компенсационного фонда возмещения вреда в иные финансовые активы.

Это позволит снизить финансовую нагрузку на СРО и их членов, а также простимулирует СРО применять более эффективные методы инвестирования средств сформированных компенсационных фондов.

Законопроект №289603-8 «О внесении изменений в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 16 ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ» (о гарантиях прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, при передаче земельных участков иным лица для достройки объектов незавершенного строительства)» внесен на рассмотрение.

Предлагается предусмотреть правовые гарантии защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства ППК «Фонд развития территорий» или некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом РФ в соответствии с 214-ФЗ, либо в связи с осуществлением выплат возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенных в реестр требований участников строительства.

Такие кредиторы предъявляют требования к Фонду или фонду субъекта в размере, установленном ст. 201 127-ФЗ в течение 90 дней со дня вступления в силу данных положений. Расчеты с кредитором производятся в срок не позднее 60 дней со дня получения соответствующего требования.

Также устанавливаются гарантии погашения требований кредиторов второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей.

Законопроект № 391467-8 «О внесении изменений в ст. 68 ГрК РФ (об установлении обязанности застройщиков строить объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства не позднее сроков строительства жилых помещений)» внесен на рассмотрение.

Обеспечение граждан социальной инфраструктурой (школами, детскими садами, больницами и т.д.) – это неотъемлемая и ключевая часть развития инфраструктуры города или поселения. Если объекты социальной инфраструктуры не строятся одновременно с жилыми домами, это приводит к недостатку мест и услуг для жителей, возрастает нагрузка на инфраструктуру в ближайших районах.

Предлагается закрепить, что срок строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства не может превышать сроки строительства жилых помещений.

Законопроект № 401118-8 «О внесении изменений в ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (о сроке общественных обсуждений проектов градостроительных документов)» внесен на рассмотрение.

Он исправляет противоречия в нормотворческих документах и исключает возможность для органов власти субъектов РФ произвольно отменять публичные слушания и общественные обсуждения при реализации градостроительных проектов в отдельно взятых регионах.

Это позволяет утвердить верховенство федерального законодательства.

Законопроект № 378044-8 «О внесении изменений в ст. 14 ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» (об изменении условий предоставления финансовой поддержки ФРТ в целях расширения возможности использования земельных участков, на которых располагались снесенные многоквартирные дома)» внесен на рассмотрение.

Земельные участки, на которых располагались многоквартирные дома, имеют ограничения по их использованию. Вместе с тем на практике предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства согласно правилам землепользования и застройки не позволяют использовать их в соответствии с указанными ограничениями, т.к. площади земельных участков предельно малы.

Действующее законодательство не позволяет предоставлять земельный участок для индивидуального строительства, делового управления или объекта потребительского рынка. Также не представляется возможным внести изменения в генеральный план города, правила землепользования и застройки в части изменения предельных размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом.

Предлагается исключить ограничения, а именно: непредоставление и неиспользование земельных участков, на которых располагались многоквартирные дома, в целях, отличных от целей размещения объектов коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов, строительства многоквартирных домов. Речь идет о тех случаях, если земельный участок не соответствует предельным (минимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленным градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны в правилах землепользования и застройки.

Законопроект № 209283-8 «О внесении изменений в ст. 23 Жилищного кодекса РФ (в части совершенствования процедуры перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение)» принят в 1 чтении.

Неоднозначность трактовки ч. 7 ст. 23 Жилищного кодекса РФ приводит к спорам о моменте фактического окончания перевода помещения и возникновении юридических оснований для определения налоговой базы для исчисления налога на имущество до внесения изменений в ЕГРН об изменении назначения помещения в соответствии с решением уполномоченного органа о переводе помещения.

Предлагается определить моментом завершения процедуры перевода помещения день внесения записи в ЕГРН. На орган, осуществляющий перевод помещений, возлагается обязанность направить в территориальный орган регистрации прав соответствующее уведомление не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения.

Иоланта Вольф

# 29.10.23 АНСБ. Стекла – умные, бетон – жаростойкий, а дрон сбивает сосульки!

Прошедший месяц вновь оказался богатым на разнообразные разработки для строительной отрасли и городской среды.

Разработаны полимерные пленки для создания «умных» стекол.

Разработка принадлежит коллективу исследователей из ОмГТУ и ОмГУ им. Ф.М. Достоевского. Новые электрохромные полимерные пленки могут быть применены в различных областях, в том числе для затемняющихся окон по концепции «умного дома».

Одним из важных преимуществ электрохромных устройств стала возможность создания пленок любого цвета и работа с областями оптического спектра, которые не видны человеческому глазу, такими как ультрафиолетовый и инфракрасный. Материалы, разработанные в Омске, обладают примерно такой же контрастностью в видимом спектре, как и существующие образцы – 30-60%, но они имеют высокую контрастность в инфракрасной области – до 84%. Это особенно важно для создания стекол, которые могут уменьшить потери тепла в помещении и сэкономить энергию на кондиционирование или обогрев.

Кроме того, разработка в 2-4 раза быстрее окрашивается в отличие от традиционных материалов и может менять цвет за 1-1,5 сек.

Разработан жаростойкий бетон на основе металлургических отходов.

Его создали ученые в Самарском политехе. Ожидается, что такое решение снизит стоимость производства стройматериала, а также приведет к улучшению экологической ситуации в промышленных регионах.

В качестве отвердителя, от которого зависит прочность итогового продукта, можно использовать алюмокальциевый шлам, богатый оксидами кальция и алюминия. Этот компонент выходит в качестве отходов металлургических заводов.

Такое сочетание удешевит производство стройматериала и сможет привести к повышению его прочности. Большего эффекта удается добиться при использовании вяжущих составов на основе жидкого стекла с добавлением тонкомолотого шамота – обожженный алюмокальциевый шлам.

Исследователи провели анализ прочностных свойств жаростойкого бетона из шамота при различном расходе шлама и разной температуре обжига и выявили оптимальные параметры для экспериментального производства строительного материала по их технологии.

Разработан способ изготовления утепленной бетонной стены с использованием 3D строительного принтера.

Технический результат – улучшение теплоизоляции.

Способ изготовления утепленной бетонной стены с использованием 3D строительного принтера характеризуется тем, что включает следующие этапы: S10: изготовление утеплителя; и S20: производство и укладка бетона послойно с двух сторон утеплителя с помощью 3D строительного принтера, для формирования бетонной стены, в которой уложен утеплитель. Причем в бетонной стене предусмотрены по меньшей мере 2 утеплителя, и между ними имеется зазор.

S20 включает несколько подэтапов. S21: установка выпускных отверстий 3D строительного принтера над опалубкой. S22: осуществление перемещения выпускных отверстий и выгрузка материала в соответствии с заданной траекторией, для формирования замкнутого по окружности бетонного слоя. S23: выгрузка материала из выпускных отверстий в промежутки между утеплителями для заполнения промежутков. S24: изменение высоты расположения выпускных отверстий и повторение этапов S22 и S23 для формирования бетонной стены, в которой уложен утеплитель. Причем замкнутый по окружности слой бетона, сформированный на этапе S22, содержит изогнутые участки, в которых отсутствует утеплитель.

Ученые выяснили, как защитить стройматериалы от микроорганизмов, вызывающих коррозию.

Ученые ПНИПУ, МГУ имени Н.П. Огарева и ННГУ им. Лобачевского исследовали эффективность применения биоцида «Полигексаметиленгуанидин гидрохлорид» («ПГМГ-ГХ») российского производства ООО «Альтерхим-Про». Биоцид ПГМГ-ГХ – это химическое вещество, которое эффективно используется против развития микроорганизмов в лакокрасочных материалах, предназначенных для окраски древесины. Ранее эффективность введения ПГМГ-ГХ в состав строительного материала не была исследована.

Для проведения экспериментов ученые на 3D-принтере напечатали специальные формы для заливки образцов 1х1х3 и залили их заранее заготовленным раствором, сформировав маленькие блоки из цементного камня, бетона и гипсовой штукатурки. Часть образцов была без биоцида, т.е. контрольной, а часть – с добавлением биоцида в разных дозировках.

Чтобы удостовериться, что образцы фунгицидны, ученые заразили материал спорами плесневых грибов и поместили в чашку Петри с питательной средой для плесени. Бактерицидные добавки эффективны, поскольку позволят сохранить долговечность строительных конструкций. Теперь необходимо определить оптимальные количество добавляемых в смесь биоцидных добавок, поскольку увеличение дозировки биоцида в бетоне приводит к увеличению его стоимости.

Экспериментальные исследования дают большой объем данных, в дальнейшем планируется использовать нейронные сети для создания математических моделей прогнозирования долговечности строительного материала.

Определено, как точнее прогнозировать износостойкость тефлона в мостовых сооружениях.

Ученые ПНИПУ реализовали подход, который позволяет описывать динамические свойства гамма-модифицированного тефлона и точнее прогнозировать его износостойкость. Гамма-модифицированный тефлон широко используется в мостовых опорных частях в качестве антифрикционного материала – уменьшает коэффициент трения и снижает износ деталей. При этом он подвергается воздействию больших перепадов температур от −60 до +60 градусов и циклических нагрузок, направленных в разные стороны.

В ходе экспериментов при помощи специального оборудования деформировали и нагружали образцы из модифицированного тефлона для определения его упругих, динамических, фрикционных и других свойств.

В результате ученые определили, какая модель точнее отражает поведение материала под динамическими нагрузками. В случае вязкоупругой модели погрешность составила всего 0,5-1%, в то время как у упругопластической модели – 5-20%. Ученые пришли к выводу, что вязкоупругая модель позволяет прогнозировать работоспособность конструкции на всех этапах ее жизненного цикла, а упругопластическая – подходит только для предварительной оценки прочностных характеристик конструкции.

Благодаря этому можно на ранних этапах отслеживать проблемные места в эксплуатации конструкции и своевременно принимать меры по их устранению.

Предложен новый метод обеспечения высокой точности навигации беспилотного трамвая.

Ученые Университета МИСИС совместно с экспертами российской компании Cognitive Pilot предложили новый метод оценки точности системы локализации трамвая в городской среде. Сегодня в городских условиях GPS-позиционирование приводит к большим ошибкам, поэтому использование такой системы в качестве опорной затруднительно. Специалисты предложили подход, который позволяет оценить точность определяемых координат по ключевым точкам, извлеченным из фото и видеоматериалов, сделанных во время многократных проездов трамвая по маршруту.

Для оценки точности навигационных систем специалисты НИТУ МИСИС предлагают сравнивать движение объекта, измеренное навигационной системой, с движением объекта, определяемым системой технического зрения. На основании полученных ошибок можно рассчитать среднеквадратическое отклонение для всех измерений в каждой группе и общую ошибку по всем группам. Для обнаружения ключевых точек и извлечения опорных точек из изображений ученые использовали различные компьютерные алгоритмы, включая нейронную сеть SuperPoint, обеспечивающую получение ключевых точек наилучшего на сегодняшний день качества.

Чтобы вычислить матрицу преобразования между двумя положениями камеры, необходимо, чтобы пара изображений имела 3 или более совпадающих ключевых точек, лежащих на дороге. Среднеквадратические отклонения измерений пути находятся в диапазоне от 0 до 1,4 м. При использовании этого подхода эффективно оценивается ошибка траектории, тогда как угловую ошибку легче оценить, используя информацию о перепроецировании дороги в кадре.

Создан робот для проверки состояния трубопроводов.

Его разработали специалисты из Пермского национального исследовательского политехнического университета (ПНИПУ).

Некоторые трубопроводы имеют сложную конфигурацию и малый диаметр, что делает их диагностику сложной задачей. Разработанный робот представляет собой механическую конструкцию с опорной ногой, колесным движителем и системой рычагов, которая позволяет ему перемещаться внутри труб.

Робот может осуществлять диагностику трубопроводов и обнаруживать потенциальные проблемы, обеспечивая более надежное и эффективное обслуживание инфраструктуры. Он помогает предотвратить проблемы и повышает безопасность работы с трубопроводами.

Создана вторая версия отечественной робособаки.

Разработали робота-собаку ученые МГУ им. М.В. Ломоносова совместно со специалистами НИИ механики МГУ им. М.В. Ломоносова и проекта «Братья Вольт». Она предназначена для обучения школьников и студентов по направлениям робототехники.

Новый робот получил более удобный корпус, улучшенную систему управления и другие нововведения. Теперь к нему стало легче подключать дополнительное оборудование. Новая версия стала максимально открытой с точки зрения программного обеспечения на всех уровнях, чем не может похвастаться ни один другой робот.

Робот функционирует под управлением Robot Operating System. Его можно улучшить, подключив новые датчики и сенсоры, в том числе лидар и камеры глубины. С их помощью робособака может распознавать стены и препятствия.

Робот-собака работает на бесколлекторном приводе, который корректирует походку и прыжки, перемещается рысью со скоростью 3,5 км/ч, способна давать лапу, ложиться и вставать из любой позиции. Время автономной работы достигает 60 мин.

Разработаны способ и устройство для сбивания сосулек с карнизов крыш и зданий.

Устройство разработано ФГБОУ высшего образования «Казанский национальный исследовательский технический университет им. А.Н. Туполева – КАИ».

Оно содержит квадрокоптер и пульт системы управления. Квадрокоптер содержит модульную раму, электрический двигатель, пружинный вал для вращения ступицы, на которой закреплены противоположно направленные сбалансированные телескопические рычаги с ударниками на концах для сбивания сосулек. Телескопические рычаги выполнены с возможностью увеличения радиуса действия ударников за счет центробежных сил, вызванных динамикой при их вращении, и снабжены пружинами возврата ударников в исходное положение при статическом состоянии.

Так повышается безопасность при сбивании сосулек с карнизов крыш домов.

Создано ПО для изучения виртуальной реальности.

Студент МАИ создал программное обеспечение для изучения технологий виртуальной реальности.

Индустрия VR развивается очень быстро, в том числе в строительной отрасли, и скорость будет только нарастать. Таким образом, специализированные программы для изучения технологий виртуальной реальности будут востребованы на самых разных уровнях подготовки.

Программно-аппаратный комплекс разработан на базе движка Unity и воссоздает некоторые локации МАИ, а также дает возможность выполнять задания по изменению кода и свойств объектов.

Эвелина Ларсон

# 30.10.23 За-Строй. Мутные оттоки маткапитала-реки

Популярная мера господдержки российских семей вызывает немало вопросов. Те деньги, что всё же тратятся на покупку жилья, зачастую инвестируются в сомнительные объекты...

Материнский капитал – тема, споры вокруг которой не утихают с момента запуска программы. Логичная, на первый взгляд, идея помогать семьям с маленькими детьми деньгами из года в год обнаруживает ворох морально-практических дилемм.

Это и обвинения в том, что государство с помощью материнского капитала «покупает» себе повышение демографических показателей, вместо того, чтобы развивать социальную сферу и формировать у людей естественное, не требующее финансовой мотивации желание заводить детей. И нескончаемые примеры того, как бестолково используются государственные выплаты, например, в качестве вложений в сомнительное жильё. Последним вопросом сегодня вновь озадачились российские чиновники.

Для начала стоит отметить, что россияне в принципе стали значительно реже направлять средства материнского капитала на улучшение жилищных условий. Всего за три года динамика использования государственных выплат для покупки жилья упала на 15%, согласно данным департамента демографической и семейной политики при Министерстве труда и социальной защиты РФ. Так, в 2021 году 912.000 семей воспользовались маткапиталом, приобретая новую недвижимость, что составляет 62% от общего числа участников программы. В нынешнем году этот показатель снизился до 47% или до 512.000 семей, сообщил во время расширенного совещания по материнскому капиталу в Совете Федерации руководитель департамента Андрей Галкин.

Основную причину этого выявить немудрено, достаточно взглянуть на рост ценников на жильё по всей стране за последние несколько лет. Когда сумма выплаты составляет от 586.000 рублей (за первого ребёнка) до 775.000 рублей (за второго), а стоимость квадратного метра в некоторых регионах не просто переваливает за 100.000 рублей, а подбирается к двум сотням, как в Москве и Санкт-Петербурге, использование материнского капитала для покупки квартиры становится абсолютно нецелесообразным.

Министерство строительства и ЖКХ РФ, конечно, устанавливает свои нормативы стоимости – так, по мнению ведомства, один квадратный метр в 2023 году должен стоить 88.737 рубликов – да только кто из застройщиков их послушает? При этом данная цифра выводится и используется именно для расчёта социальных выплат по государственным программам, вот только напрямую на рынок она никак не влияет. А было бы здорово! Использовать 500.000-700.000 рублей на жильё при такой средней стоимости квадрата – совсем другое дело…

Неподалёку бродит и другая напасть. Горе-родители, которые направляют-таки маткапитал на жильё, обычно делают это недобросовестно и на пару с «чёрными» риэлторами попросту обналичивают государственные деньги, вкладываясь, к примеру, в недвижимость низкого качества.

В своем недавнем выступлении акцент на этой проблеме сделала, в числе прочих, вице-спикер Совета Федерации Инна Святенко. Она отметила, что в настоящий момент в России отсутствует механизм контроля пригодности жилого помещения, приобретаемого за средства маткапитала, что даёт простор для реализации различных мошеннических схем. Только за 9 месяцев 2023 года в стране было выявлено 442 преступления при освоении данной госвыплаты, ущерб от которых составил полмиллиарда рублей, указала сенатор, сославшись на статистику МВД.

В связи с этим Правительство России всерьёз обсуждает способы ужесточения условий покупки жилья при помощи материнского капитала. Так, предлагается в обязательном порядке задействовать органы опеки и попечительства на всех этапах любых сделок с недвижимостью, приобретаемой за счёт государственной выплаты. Сейчас, в соответствии с российским законодательством, они подключаются только в случае перепродажи жилья.

Как следует из новых поправок, которые подготовили члены комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ, органы опеки будут оценивать пригодность жилья для проживания и выдавать собственное согласие на заключение договора. Без их одобрения маткпитал невозможно будет перевести продавцу. Ожидается, что это условие снизит число случаев, когда аварийные дома покупаются по заведомо завышенной цене, а разница обналичивается и делится между владельцем капитала и риэлтором.

Первая естественная реакция – поддержать инициативу Правительства и осудить таких меркантильных воспитателей. Но если задуматься, может, это не так уж плохо? Как мы уже отметили выше, с нынешними ценами на жильё приобрести что-то адекватное с каждым годом всё сложнее, а сохранение маткапитала для оплаты образования, то есть до момента, когда ребёнок, поступит в университет, выглядит крайне туманной идеей.

Современная жизнь отучает нас мыслить на столь долгосрочную перспективу. Большинство людей, а в особенности, родители, живут сегодняшним днём, и средства на воспитание детей им нужны здесь и сейчас, без ожиданий и бюрократической волокиты. Плохо ли, что они изобретают пусть и не очень нелегальные способы достать эти средства, если больше им взять их неоткуда?

# 30.10.23 За-Строй. Не столыпинским путём идёте, господа!

Российские экономисты продолжают ломать голову, как бы импортозаместить «ленивых и жадных» отечественных работников

На днях фонтаном идей забил так называемый Столыпинский клуб. Общественная организация со столь скрепоносным названием, советует властям начать массовый завоз в Россию работников из Индии и Бангладеш.

В качестве аргументов традиционно ссылаются на дефицит кадров, который испытывают более половины (54%) российских компаний. При этом почему-то не рассматривается ни стимулирование трудовой миграции из депрессивных российских регионов, ни сотрудничество бизнеса и образовательных учреждений, ни программы переподготовки на базе предприятий, ни элементарная защита прав рабочих. Вместо этого столыпинцы предлагают бизнес-сообществу два пути – либо полная автоматизация, которая окончательно решит рабочий вопрос, либо завоз трудовых мигрантов.

Мигранты – наше всё. На сегодня доля официальных гастарбайтеров на российском рынке труда составляет 4-5%, а вместе с теневой занятостью – до 10%. Такие расчёты приводит директор Столыпинского института Антон Свириденко. При этом 88% компаний признались, что нанимают на работу преимущественно граждан России, 4% – преимущественно мигрантов, а 8% – примерно поровну.

Более 95% трудовых мигрантов приходится на страны СНГ, из них основная часть – на Узбекистан, Таджикистан и Киргизию. Однако кадровый ресурс постсоветского пространства постепенно исчерпывается, сетует господин Свириденко. За годы после начала пандемии в пять раз сократилось число рабочих из Молдавии и с Украины, в два раза – из Азербайджана, на 40% – из Армении.

Кроме того, рабочая сила дорожает, поскольку уровень зарплат и жизни в традиционных странах-донорах растёт. Так происходит в странах Средней Азии, кроме Таджикистана, а также в Китае и Вьетнаме. Сюрприз-сюрприз – даже в небогатых странах люди, оказывается, хотят хорошо зарабатывать и не готовы убивать всё своё здоровье и силы во славу корпораций.

Ну, а поскольку такие идеи, как повышать зарплату своим гражданам и готовить собственные кадры, бизнес изначально рассматривать не собирается, то столыпинцы советуют искать работников в дружественных государствах – Китае, Сербии, Индии, Вьетнаме, Бангладеш. Как рассуждает Антон Свириденко:

В этих странах выше безработица, чем в России, но попасть гражданам этих стран в Россию сложно. Препятствия – квотирование работников, экзамен по русскому языку, бумажные визы. При должной адаптации и управляемом, продуманном процессе можно использовать этот ресурс, снимая опасения общества.

Институт Столыпина не жалеет радужных красок, расписывая плюсы от ввоза в страну трудолюбивых индусов и бангладешцев. Это, мол, страны с невысокими требованиями к зарплате у работников и большой численностью населения. Работники из этих регионов имеют опыт работы за рубежом (в частности, в ОАЭ, Саудовской Аравии), а их правительства способствуют трудовой миграции. К примеру, власти Бангладеш открывали школы арабского для тех, кто уезжал на работу в страны Ближнего Востока.

В этом смысле пожелания столыпинцев полностью перекликаются с предложениями бизнес-омбудсмена Всея Руси Бориса Титова. Он ещё в сентябре направлял открытое письмо Главе государства, предлагая расширить приток мигрантов из визовых стран, в первую очередь, из Юго-Восточной Азии. Сейчас на долю таких мигрантов приходится лишь 4,5% от всей иностранной рабочей силы, при том, что удовлетворить потребность в трудовых ресурсах за счёт граждан СНГ уже не представляется возможным.

Честно сказать, мы в редакции несколько усомнились – а точно ли клуб (он же институт) Столыпина следует идеям великого русского реформатора? Что-то мы, как ни напрягали память, как ни мучали Интернет, но так и не смогли найти среди трудов Петра Аркадьевича призывов массово завозить в Россию иноземцев и вытеснять с рабочих мест коренное население.

Скорее, наоборот, в рамках аграрной реформы 1906-1911 годов русские крестьяне привлекались с помощью льгот и субсидий для участия в освоении необжитых территориях Урала, Сибири и Дальнего Востока. Реформой 1908 года было введено всеобщее начальное образование.

Социальная реформа в том же году формировала юридические взаимоотношения работника и работодателя. В том числе были приняты законы о предоставлении работникам врачебной помощи в случае травмы или болезни, а также установлены выплаты утратившему трудоспособность кормильцу семьи.

Далеко не всё получилось. Сам господин Столыпин вошёл в историю как фигура противоречивая и неоднозначная, но уж что точно нельзя ему приписывать – так это призывов отнимать работу у коренного населения страны и заменить русских людей на индусов.

Наконец, прямые требования ввозить в страну как можно больше мигрантов на фоне обострившейся этнической преступности выглядят, мягко говоря, не очень разумно. Складывается впечатление, что персонажи, которые выступают с такими пожеланиями, то ли не вполне следят за данными силовых ведомств, которые уже напрямую говорят про растущие криминогенные и социальные риски, то ли всё понимают, но наивно надеются, что лично их беда обойдёт стороной.

А ведь при империи за такое поверхностное понимание государственной целесообразности можно было не только в столыпинском вагоне прокатиться, но и галстук его же фасону примерить.

# 30.10.23 RT на русском. Эксперты предсказали рост ИЖС и спроса на стройматериалы в 2024 году

Участники всероссийского строительного конгресса «Создание» поговорили о настоящем и будущем рынка недвижимости, обозначив его главные проблемы, а также поделились прогнозами на будущее

Строительный сектор стал локомотивом российской экономики. В 2022 году в России было введено 102,7 млн кв. м жилья — это рекордный показатель за всю историю ведения статистики. Градостроительный потенциал увеличен до 405 млн кв. м, а это означает, что именно столько жилья строители могут возвести в ближайшие годы по всей стране. В такой ситуации большое значение имеет отсутствие дефицита стройматериалов и их активное импортозамещение.

На прошедшем в Москве всероссийском строительном конгрессе «Создание» ведущие эксперты обсудили, как рынок недвижимости трансформируется в новых реалиях, как обстоят дела с кадровым вопросом, хватает ли строительных материалов, как развивается отрасль в целом и что будет с ней в следующем году.

Стройотрасль стабильно растет

Строительная отрасль очень важна для страны и ее развития. Это 5,2% внутреннего валового продукта — достаточно серьезная доля, которая обеспечивает занятость почти 11% населения. Если к стройке прибавить смежные отрасли (производство, поставки строительных материалов и т. д.), то получится примерно 15%, сказала директор оптовых продаж СТД «Петрович» Елена Азарова. Эксперт пояснила, что строительная отрасль показывает стабильный рост, а деньги, в которых выражается объем строительных работ, в прошлом году составили рекордные 12,8 трлн руб. В этом году, согласно прогнозам, ожидается новый рекорд — 14,4 трлн руб., что на 8,5% превосходит прежний максимальный показатель.

«Если рассмотреть строительную отрасль по сегментам, то первое место здесь занимает жилищное строительство — на него приходится 6,1 трлн руб. На втором месте инженерное строительство с показателем 4,3 трлн руб., далее следуют промышленное (1,9 трлн руб.) и социальное (0,9 трлн руб.), а также коммерческое (0,5 трлн руб.)», — говорит Елена Азарова.

Необходимо прогнозировать и понимать потребности девелоперов, создавать запасы и оперативно реагировать на потребности рынка

Говорить о полном импортозамещении преждевременно

Участники конгресса обратили внимание, что говорить об импортозамещении в строительной отрасли и полном переходе рынка на отечественные товары пока преждевременно. Однако большая часть из ассортимента общестроительных и отделочных материалов достойного качества производится в России.

По словам президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, проблемы с замещением импортной продукции в строительстве все еще наблюдаются по таким категориям, как техника, химия и электроника (пожаротушение и слаботочные системы).

Генеральный директор СТД «Петрович» Евгений Мовчан обратил внимание на то, что на рынке есть дефицит изоляционных материалов для строительства. По мнению эксперта, дефицит подобных товаров сохранится в следующем году и это довольно серьезная проблема для рынка.

Сейчас доля использования иностранных материалов в массовом сегменте жилья составляет около 10%, в бизнесе — 30%, в премиуме — уже 50%, пояснила директор по закупкам компании GloraX Татьяна Рыбкина. По ее словам, в массовом сегменте недостающие 10% приходятся в основном на инженерные системы. В классах бизнес и премиум возникают сложности с замещением инженерных систем, лифтового оборудования, фасадных материалов, а также внутренних отделочных материалов и меблировки, пояснили эксперт.

В свою очередь, вице-президент ГК «ПИК» Константин Яникович заявил о планомерной замене европейских комплектующих и материалов на аналоги из стран Азии. По мнению Яниковича, этот процесс должен закончиться уже в 2023 году.

Крупные девелоперы готовы активно осваивать загородный рынок

Цены выросли, но не так сильно, как год назад  
Елена Азарова считает, что одним из главных и серьезных вызовов для строительной отрасли в последние годы стал рост цен на стройматериалы. В 2023 году, по прогнозам аналитиков «Петровича», индекс строительства многоквартирного дома в России, в структуру которого включено изменение цен на бетон и ЖБИ, электротехнические изделия, инженерию и сантехнику, теплоизоляционные материалы и окна, вырастет на 5,5%. Этот показатель значительно меньше, чем в 2022 году, когда было зафиксировано увеличение индекса на 21%. Это, по мнению Азаровой, говорит о предсказуемости ситуации на строительном рынке.

ИЖС будет расти

Одним из локомотивов развития строительной отрасли эксперты назвали индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Руководитель аналитического центра «Дом.РФ» Михаил Гольдберг считает, что именно в сфере ИЖС нас ожидает самый большой рост в ближайшее время. По его словам, в последние годы объем ввода домов населением постоянно увеличивается и превышает строительство многоэтажек. «Около 15% стройки в ИЖС ведется с помощью ипотеки», — сказал Гольдберг.

В свою очередь, крупные девелоперы готовы активно осваивать загородный рынок. Об этом заявили вице-президент ГК «ПИК» Константин Яникович и директор по закупкам ГК «Самолет» Артем Блинов, анонсировавшие выход в 2024 году новых загородных проектов.

Одним из главных и серьезных вызовов для строительной отрасли в последние годы стал рост цен на стройматериалы (Фото: Георгий Нигматулин)  
«Ретейл также готов к росту спроса в ИЖС. Когда в 2021 году был взрыв спроса на частном рынке и большой стройке, пришлось тяжело, тот год запомнился дефицитом некоторых товаров. Сейчас такого, по словам эксперта, не должно повториться», — добавила Елена Азарова.

На стройке нехватка кадров

Эксперты отдельно отметили наметившуюся проблему с кадрами на стройках. По словам Антона Глушкова, приток в Россию иностранных трудовых мигрантов в этом году сократился по сравнению с прошлым годом на 40%, до 3,5 млн человек. Нехватка кадров поднимает стоимость рабочей силы. Поэтому и государству, и бизнесу предстоит приложить усилия, чтобы избежать дефицита рабочих в следующем году, считает эксперт.

О кадровом дефиците сказал и операционный директор компании «Технониколь» Василий Ткачев. По его словам, в настоящее время строительные площадки испытывают дефицит водителей погрузчиков и в целом «с кадрами будет тяжело».

Участники конгресса обратили внимание, что говорить об импортозамещении в строительной отрасли и полном переходе рынка на отечественные товары пока преждевременно.

Директор по строительству компании Setl Group Виталий Ершов уверен, что система обучения персонала не успевает за ростом темпов строительства, поэтому нехватка кадров — это реальность.

В следующем году спрос на стройматериалы сохранится  
В 2024 году строительство также будет вестись активно, а значит, потребность в стройматериалах окажется высокой. В такой ситуации на некоторые товары наверняка возникнет дефицит. Поэтому на первый план выходит правильное и долгосрочное планирование, а также создание необходимых запасов строительных материалов, чтобы рынок строительных материалов функционировал бесперебойно, считает Елена Азарова.

Директор по закупкам компании «Кортрос» Александр Копин согласен с Еленой Азаровой: самое главное и сейчас и в будущем — это долгосрочное планирование. «Строительная отрасль пока успешно справляется со всеми вызовами, выработан такой иммунитет, что вряд ли что-то ее сломает. Никаких неприятных неожиданностей в следующем году не ожидается», — уверен Копин.

По мнению Татьяны Рыбкиной, тренды 2024 года предугадать сложно, но строительная отрасль пережила уже столько переломных моментов и есть опыт преодоления различных кризисных ситуаций. «Строительство является одной из фундаментальных отраслей экономики для страны: одно место в строительной отрасли генерирует до десяти мест в смежных отраслях», — говорит эксперт.

«Следующий год не будет похож на этот, сильных колебаний не ожидается. И самое важное на рынке — это грамотное планирование, тогда все становится значительно проще, можно планировать как загрузку предприятий, так и многое другое», — заявил Василий Ткачев.

«Желательно прогнозировать и понимать потребности девелоперов, создавать запасы стройматериалов и оперативно реагировать на потребности рынка. От этого выигрывают все: и производители, и девелоперы, и операторы, и строители, потому что это позволяет строительной отрасли развиваться», — резюмировала Елена Азарова.

# 30.10.23 ИА Строительство. Гипсокартон может заменить и кирпич, и бетон

В нынешних сложных экономических условиях продолжать жилищное строительство так, как это делалось до последнего времени, становится все более затруднительно. Перед застройщиками все острей встает вопрос по снижению затрат и повышению эффективности строительных работ. Если этим не заниматься, то есть все шансы вылететь с рынка. К счастью, в стране существуют технологии, позволяющие решать подобные задачи. В этом материале мы расскажем об одной их таких возможностей.

Перегородки разные, но всегда нужные

Ни один дом не может быть построен без перегородок. В каждом жилище их очень много, а потому затраты на них весьма велики. К тому же требования к ним постоянно увеличиваются. И то, какие используются конструкции, из каких они материалов, имеет большое значение для экономики и качества строительства любого объекта.

В последнее время становятся все более популярными гипсовые строительные материалы. Сами по себе они не новые, однако благодаря современным разработкам буквально обретают вторую жизнь. Одним из флагманов их создания является компания КНАУФ. Она вкладывает много средств и усилий в разработку инновационных продуктов для внутреннего рынка. В частности, речь идет о таких изделиях, как Сейфборд, Сайлентборд и другие.

Хотя компания КНАУФ имеет немецкие корни, она давно стала вполне российской. В России работают два десятка предприятий, производящих продукцию компании, которая имеет хорошую репутацию на отечественном рынке.

КНАУФ расширил свой ассортимент, вывел на рынок ряд новых инновационных материалов как в сухом строительстве, так и в сегменте строительных смесей. И это дает свои плоды, благодаря значительным инвестициям гипсовая отрасль России за последние три десятилетия вышла на мировой уровень технологии и качества.

Это особенно актуально в связи с тем, что в последние годы наблюдается общий запрос на снижение сроков производства отделочных работ без снижения их качества. Стимулами к этому послужили и переход к финансированию жилищного строительства через эскроу-счета, и растущий спрос на помещения с готовой отделкой, и нехватка трудовых ресурсов.

По словам Леонида Лось, руководителя службы корпоративных коммуникаций КНАУФ, компания видит потенциал и предпринимает серьезные усилия по расширению применения строительных систем с листовыми материалами на основе гипса в российском жилом строительстве. И уже видны результаты этих усилий: в 2022 году количество жилых комплексов, в которых используются межкомнатные перегородки КНАУФ с гипсокартонными листами, выросло почти на треть по сравнению с 2021 годом. В компании уверены, что общими усилиями участников рынка можно будет добиться и лучших результатов. Ведь преимущества технологии для застройщиков очевидны.

На все случаи жизни

Строительство вещь очень конкретная, здесь не приветствуются голословные утверждения. Зато проверенные научными экспериментами или большой практикой факты воспринимаются крайне позитивно. Если же вести речь о каркасно-обшивных перегородках на основе гипсокартонных и гипсоволокнистых листов, то, по словам Дмитрия Цюрупы, руководителя продукт-менеджмента ООО «КНАУФ ГИПС», они в современном строительстве применяются все чаще. Если раньше эти материалы использовались в основном в коммерческом строительстве, частными лицами при ремонте квартир и в строительстве индивидуальных домов, то теперь девелоперы их широко используют при возведении новых жилых комплексов.

Хотим уточнить: это не голословное утверждение, оно основано на результатах изучения вопроса со стороны маркетологов КНАУФ. По их статистике, в 2022 году количество жилых комплексов, в которых использовались каркасно-обшивные межкомнатные перегородки на основе гипсокартона и гипсоволокна КНАУФ, достигло 142. Это на 26,7% больше показателя 2021 года (112 ЖК). Данные показывают, что популярность таких технологий в строительстве стала расти с 2013 года. Наибольшей популярностью гипсокартонные листы (ГКЛ) пользуются у застройщиков на Северо-Западе и Востоке страны.

Самыми популярными перегородками можно назвать две системы: С112 и С362 с двухслойными обшивками гипсокартонными и гипсоволокнистыми листами соответственно.

Когда плюсов больше, чем минусов

Главное преимущество технологии — хорошее качество финишной поверхности, не требующее дополнительного выравнивания и отделки. Монтаж внутренних стен выполняется с минимальными физическими усилиями, а приступать к нему можно еще до того, как дом полностью возведен. Технология зарекомендовала себя как в домах индустриального типа, так и монолитно-кирпичном домостроении.

Для застройщика в использовании межкомнатных гипсокартонных перегородок можно выделить два основных преимущества. Технологии сухого строительства в целом позволяют ускорить и улучшить процесс и добиться высокого качества. Перегородки с различными типами гипсокартонных листов отличаются высокой степенью пожарной безопасности, также они экологичны.

Другое преимущество связано со снижением нагрузки на фундамент и перекрытия здания, что достигается благодаря меньшему весу конструкции. Например, перегородка из газоблока — это 120 кг на 1 кв. м, из кирпича — 210–256 кг на 1 кв. м, а из пазогребневых плит – 85–112 кг на 1 кв. м. Нагрузка на фундамент перегородок из гипсокартона — до 60 кг на «квадрат».

ГКЛ при правильном использовании в системе перегородок так же надежен, как и другие стеновые материалы: на конструкции можно закрепить любую мебель и технику, которая требуется человеку в повседневной жизни, сквозь стены никто «пройти» не сможет, в том числе разбить без применения специальных средств.

Звукоизоляционные свойства перегородок из гипсокартона составляют 47–59 дБ. Это превосходит аналогичные перегородки из пазогребневых плит (35–41 дБ), кирпича (44 дБ) и газобетона (39–43 дБ) и положительно сказывается на качестве жизни.

По данным компании GloraX, технология сухого строительства дает существенную экономию – порядка 0,45 кубометра бетона на каждый 1 кв. м построенного жилья, а стены при этом становятся тоньше.

Это подтверждает и руководитель управления разработки продукта девелопера «Железно» Александр Пегушин: «В региональном низкомаржинальном девелопменте мы вынуждены считать каждый сантиметр жилплощади, поэтому для нас важна толщина перегородок. Даже один лишний сантиметр, когда объем строительства приближается к полумиллиону квадратных метров, превращается в колоссальные затраты».

Существует устоявшийся стереотип, что кирпич обладает большим шумопоглощением, но это не так. Из-за плотности материала и его структуры звук не отражается от гипсокартонного листа, что способствует хорошей звукоизоляции.

За счет минимальной толщины внутренних стен площадь квартиры увеличивается. При этом звукоизоляционные характеристики не уступают традиционным вариантам из кирпича и бетона.

Чтобы найти максимально комфортное решение для потребителей по параметру звукоизоляции КНАУФ и «Железно» провели натурные испытания. Как рассказал Александр Пегушин, для этого собрали более 40 различных видов конструкций перегородок и около 15 видов перекрытий, провели натурные испытания и определили, какие перегородки и как защищают от шума. Итог: кирпичная стена толщиной 251 мм — хорошее решение, но она тяжелая и требует укрепленной конструкции здания. При этом каркасно-обшивная перегородка с ГКЛ КНАУФ толщиной 100 мм также показала достойный результат.

По данным компании Legenda Intelligent Development, рынок требует совершенствования качества и технологичности строительных систем, и каркасно-обшивные перегородки обеспечивают эти характеристики. С ними работать быстрее и эффективнее. При нехватке рабочей силы экономически более оправдано использовать технологии сухого строительства, чем искать мастеров, которые, к примеру, способны отштукатурить 50 тыс. кв. м за четыре месяца.

Директор по маркетингу компании «Legenda Intellegent Development» Всеволод Глазунов, выступая на форуме100+ Technobuild в Екатеринбурге, отметил ценность каркасно-обшивных перегородок и для конечного потребителя. «Они обеспечивают качество на уровне технологий. Потому что построить каркасную стену криво — это надо постараться», — подчеркнул эксперт. Он добавил, что никакие стены не позволяют произвести корректировку электрики так просто, как каркасно-обшивные.

Компания «Брусника» уже более десяти лет использует для внутриквартирных перегородок гипсокартон во всех своих проектах. Межкомнатные перегородки в них выполнены из ударопрочных гипсокартонных листов, между которыми проложен звукоизоляционный материал из минераловатной ваты КНАУФ Инсулейшн, а в каркасе используется металлический профиль КНАУФ. В структуре себестоимости ЖК стены из ГКЛ занимают 1,2%, что подтверждает экономичность его использования в жилищном строительстве.

О пользе применения систем сухого строительства для застройщика рассказывает менеджер по продукту компании «Брусника» Никита Давыдов: «Во-первых, мы уходим от сезонности работ, во-вторых, технология возведения перегородок не сопоставима по времени с традиционными стенами из кирпича или блоков. В-третьих, это прямое влияние на экономику проекта: мы снижаем вес конструкций за счет применения более легких перегородок, тем самым у нас меньше металла в каркасе».

Эксперты компании «Голос Девелопмент» — крупнейшего застройщика на Южном Урале — подтверждают рост популярности перегородок из гипсокартона. По имеющейся у них статистике, примерно в 70% их проектов используются такие перегородки, оставшиеся 30% примерно поровну делят перегородки из кирпича и бетона. Преимущество технологии — хорошее качество финишной поверхности, не требующее дополнительного выравнивания и отделки. Монтаж внутренних стен выполняется с минимальными физическими усилиями, а приступать к нему можно еще до того, как дом полностью возведен.

По данным девелоперской компании «Брусника», девелоперы прогнозируют рост популярности ГКЛ в многоэтажном строительстве. Она может также активно применяться как при возведении коттеджных поселков, малоэтажной застройки, так и в индивидуальном жилищном строительстве.

Марк Горский

# 01.11.23 ИА Строительство. В России появляется центр силы инженерных цифровых технологий

Казалось бы, еще недавно мы говорили об отдельных цифровых решениях, каких-то разрозненных элементах и фрагментах искусственного интеллекта. И все это представлялось большими достижениями, едва ли не грандиозным технологическим прорывом. Прошло совсем немного времени, и теперь речь идет о качественно ином видении этой сферы. Появились комплексные решения, которые поднимают наше развитие на принципиально другую высоту. Не случайно, что форум «СИЛА ПЛАТФОРМЫ», организованный компанией «Нанософт», привлек внимание большого числа специалистов. Ведь речь на нем шла об одной их самых передовых интеллектуальных систем в стране – САПР-платформе nanoCAD.

Главная сила

Главный вызов сегодняшнего дня – это создание максимально эффективных бизнес-процессов при минимуме затрат. Одновременно наши промышленные компании вплотную заняты проблемами импортонезависимости и технологической безопасности. Ответ на все эти вызовы способны дать российские комплексные системы.

Именно такие задачи решает Платформа nanoCAD от компании «Нанософт». Форум «СИЛА ПЛАТФОРМЫ» как раз и был посвящен возможностям и перспективам этой цифровой системы автоматизированного проектирования.

Давайте начнем с характеристики самой Платформы. Это российская разработка, предназначенная для проектирования и моделирования инженерных объектов различной сложности. Она включает специальные модули, повышающие эффективность проектирования практически во всех зонах этого процесса. Также nanoCAD применяется в качестве графической основы для BIM-решений, а поддержка формата IFC позволяет использовать систему как инструмент экспертизы BIM-моделей.

Среди преимуществ nanoCAD – доступность на ОС MS Windows и Astra Linux, возможность собирать его как конструктор в конфигурации, определяемой потребностями пользователя, удобный способ лицензирования, совместимость с другими САПР/BIM-платформами.

Для полноты картины совсем немного статистики. На сегодняшний день насчитывается 1700 тыс. скачиваний лицензий, 1200 тыс. зарегистрированных пользователей, срединих 15 тыс. компаний из 44 стран, в которые поставляется Платформа nanoCAD.

По словам директора департамента управления продуктом компании «Нанософт» Сергея Сыча, сегодня развитие Платформы идет по трем основным направлениям: автоматизация бизнес-процессов, цифровая трансформация экономики, обеспечение суверенитета в сфере инженерной ИТ-инфраструктуры.

Решается задача повышения роли и места отечественного программного обеспечения на рынке промышленного и гражданского строительства, причем «Нанософт» намерен формировать повестку дня в развитии этой сферы. Цель крайне важная, ведь, согласно прогнозу, к 2030 году до четверти всего объема строительно-монтажных работ будет производиться на заводах. И здесь Платформа nanoCAD как технология комплексная и при этом российской разработки может быть очень востребованной.

Чем раньше стартует внедрение цифровой платформы, тем больше преимуществ компания получит как за счет адаптации производственных процессов с последующей прогнозируемой оценкой затрат, так и благодаря формированию нового круга заказчиков и партнеров. Неслучайно форум получил название «СИЛА ПЛАТФОРМЫ», так как ее сила в том и состоит, что она позволяет комплексно решать стоящие задачи.

Как говорит Сергей Сыч, эту силу можно обозначить четырьмя пунктами: сила продукта, сила партнерства, сила сообщества и сила знаний. Формируются они не только из правильно выбранных направлений, но в первую очередь исходя из сущности самой компании. Это частная структура, которая самостоятельно выбирает направление своего развития, ориентируясь на запросы рынка. А потому несет полную ответственность за правильность этого выбора. При этом не пользуется ничьей помощью, никакими льготами и привилегиями, вся работа осуществляется на собственные средства. И в этом-то заключается главная сила вендора.

Корни и ветви

Корень компании – разработка САПР и ТИМ для проектирования и моделирования гражданских и промышленных объектов. Как подчеркивает уже знакомый нам Сергей Сыч, разработчики продукта исходят из нескольких постулатов: он должен быть красивым, функциональным, удобным и качественным.

Но главное – продукт должен работать на результат. Потенциальная потребность в нем огромная. В России приблизительно семь миллионов инженеров, и для повышения эффективности своего труда они могут воспользоваться именно этой моделью.

Кто же потенциальные и уже действующие пользователи Платформы nanoCAD? Это инженеры-проектировщики, конструкторы, архитекторы, строители, изыскатели, производственники. Такая широта охвата позволяет говорить о реальной цифровой трансформации строительной сферы.

Клуб по интересам

Руководитель отдела интеграции базовых продуктов компании «Нанософт» Сергей Спирин выделяет семь ключевых направлений, по которым движется Платформа: развитие 3D-проектирования, интероперабельность, визуализация, взаимодействие с пользователем, API, искусственный интеллект и машинное обучение, лицензирование. Платформа – основа для вертикальных решений, она может безгранично расширяться. Речь идет в том числе об анализе информационной модели с помощью искусственного интеллекта и о новом продукте nanoCAD BIM Архитектура, который находится сегодня в стадии разработки.

Сила Платформы – и в сильных партнерах, подчеркивает Сергей Спирин. Это те компании, которые верят в мощь «Нанософт» как вендора и внедряют продукты компании в реальный сектор экономики на местах.

Сегодня можно говорить о том, что сложился целый кластер партнеров по самым разным направлениям – как в узком, так и в широком понимании этого слова. Если говорить о компаниях, то их 70, из них семь топовых. В широком же смысле это примерно миллион пользователей –преимущественно инженерных специальностей, они используют в своей работе те или иные продукты nanoCAD.

Поэтому в данный момент можно говорить о специфическом клубе разработчиков Платформы, членами которого являются и сама компания «Нанософт», и целая группа других структур. В современном мире невозможно замкнуть на себе всю работу по развитиютакой обширной и разнообразной системы, подчеркивает Сергей Спирин, нужны партнеры-единомышленники, которые берут на себя часть функций в соответствии со своей компетенцией. В этом и заключается один из основных компонентов силы Платформы.

Взгляд со стороны

Конечно, то, что компания говорит о себе, представляет большой интерес, позволяет оценить степень ее продвинутости, уровень понимания стоящих перед ней задач. Но еще большую важность приобретает ее оценка партнерами и пользователями. В конечном итоге именно они выносят окончательный вердикт той или иной бизнес-структуре, определяют ее место на рынке.

Ближайший партнер «Нанософт» – компания «СиСофт Девелопмент» – так характеризует сотрудничество: «Для нас как для разработчиков крайне важно быть на одной волне с пользователями, понимать, какие задачи они решают. Не только знать, как воспринимают наш продукт, но и то, в каких условиях он используется, что окружает компании, которые его внедряют. Такие площадки, как форум “СИЛА ПЛАТФОРМЫ”, как наши собственные мероприятия, дают нам возможность за короткое время погрузиться в контекст, в котором находятся наши заказчики. Это не только повышает уровень нашей экспертизы, но и создает новые связи. Так мы укрепляем пул пользователей и разработчиков, создаем благоприятную среду для выхода цифровизации российской экономики на новый уровень». Такую точку зрения высказал руководитель проектов отдела комплексной автоматизации в строительстве АО «СиСофт Девелопмент» Степан Воробьев.

Один из технологических лидеров России, в том числе и в сфере цифровизации, компания «Росатом». Директор по цифровизации инжинирингового дивизиона Максим Власов рассказывает, что атомная энергетика – это отрасль сверхнадежных и эффективных технологий.

Жесткие отраслевые требования помогают создавать решения, учитывающие огромное количество параметров. Это шаблоны, которые с учетом специфики других компаний могут быть использованы для оптимизации производственных процессов и на производстве, и в строительстве.

Сегодня многие строительные компании платят огромные штрафы за срыв сроков. Как говорит Максим Власов, при управлении проектами идет накопление данных на всех этапах строительства. Без цифровизации справиться с этим потоком крайне проблематично. В этой связи возникает вопрос о создании единой информационной модели, ведь требуется согласовывать работу тысяч подрядчиков. А потому нужно увязать форматы хранения и передачи информации.

В этой связи «Росатом» заинтересован в увеличении предложения отечественного ПО. Сохраняется зависимость от импортного софта, но в России все быстро меняется. Однако есть то, на что нужно обратить первостепенное внимание: ощущается нехватка открытых форматов. Российским вендорам следует работать в этом направлении.

«Уверен, что в результате совместной работы промышленных корпораций и разработчиков ПО наша страна выйдет на тот уровень технологического развития, который обеспечит цифровую независимость и экономическое лидерство на международном уровне», – заключает представитель «Росатома».

Свой взгляд на складывающуюся ситуацию представила и Наталья Некроенко, ИТ Бизнес-партнер АК «Алроса». Компании «Алроса» принадлежит 29% мировой добычи алмазов. Стоит задача замены иностранного ПО на отечественное. Для этого здесь решили применить комплексный подход: стартовал большой ИТ- проект, и особенность его в том, что необходимо разработать множество узкопрофильных программ. Речь идет о 23 экосистемах.

Отсюда сложность и ответственность при поиске подходящего вендора. После тщательного отбора остановились на компаниях «Нанософт» и «СиСофт Девелопмент», оценив их преимущества: возможность бесшовной интеграции, дополнительную автоматизацию информационных процессов и ряд других.

Сейчас идет первый этап ИТ- проекта, но уже он дает основания считать, что выбранные разработчики софта отвечают требованиям заказчика.

В заключение отметим, что в нынешней ситуации крайне важно не впадать в эйфорию, реально оценивать положение вещей. Цифровизация находится на начальном этапе развития, но это уже такой этап, когда можно говорить о системном (платформенном) подходе к процессу. То, что в России существуют такие компании, как «Нанософт», свидетельствует и о наметившемся переходе от отдельных решений к комплексному развитию. Более того, уже появились лидеры этого направления. А это всегда очень важно – там, где есть лидеры, движение всегда идет быстрее и успешнее.

Александр Иванов.

# 02.11.23 ЗаНоСтрой. Николай Капинус рассказал о деятельности комиссии НОПРИЗ по исключению из НРС в ходе большого совещания с коллегами

В минувший вторник, 31 октября в режиме видеоконференцсвязи под председательством координатора Национального объединения изыскателей и проектировщиков по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко состоялось совещание представителей НОПРИЗ, НОСТРОЙ и руководителей проектных, изыскательских и строительных СРО с руководителями филиалов ФАУ «Главгосэкспертиза России» и отраслевых министерств СФО. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

В совещании от Национального объединения изыскателей и проектировщиков приняли участие его вице-президент Николай Капинус и заместитель руководителя Аппарата Алексей Швецов. Также в совещании участвовал президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

С приветственным словом к участникам совещания обратилась начальник Сибирского филиала ФАУ «Главгосэкспертиза России» Ирина Таран.

Максим Федорченко информировал о письме министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина в адрес высших должностных лиц субъектов нашей страны о безусловном исполнении региональными органами государственной экспертизы и государственными заказчиками законодательства Российской Федерации, устанавливающего обязанность при направлении документации на экспертизу и её проведении устанавливать наличие у лиц, обеспечивших подготовку документации, членства в саморегулируемой организации соответствующего вида, а также идентифицировать утвердивших ее специалистов по сведениям, содержащимся в Национальном реестре специалистов.

Несоответствие документации этим требованиям является основанием для отказа в принятии такой документации на экспертизу. Данное поручение министра подготовлено на основе информации, полученной НОПРИЗ в результате работы с обращениями органов государственной экспертизы о низком качестве представляемой документации. По данным Нацобъединения в более, чем 70% случаев региональные экспертизы принимают документацию без проверки указанных сведений. Это приводит к невозможности получения компенсации при нанесении такими проектными и изыскательскими организациями ущерба третьим лицам или при неисполнении договорных обязательств по государственным контрактам.

Николай Капинус рассказал о деятельности комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Докладчик подчеркнул, что Стратегией 2030 в основу ожидаемых результатов деятельности СРО поставлено обеспечение допуска на рынок только квалифицированных подрядчиков, осуществляемого путём разработки и утверждения стандартов и правил предпринимательской деятельности, а также контроля за соблюдением обязательных требований. Ключевой задачей является использование потенциала саморегулирования для создания системы эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка, повышения качества работ и услуг, обеспечения безопасности строительства объектов капитального строительства.

Комиссия НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования создана во исполнение приказа Минстроя России от 15 мая 2022 года № 286 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих соответствие физического лица минимальным требованиям, установленным частью 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, состава сведений, включаемых в Национальные реестры специалистов, порядка внесения изменений в Национальные реестры специалистов, оснований для отказа во включении сведений о физическом лице в соответствующий Национальный реестр специалистов, перечня случаев, при которых сведения о физическом лице исключаются из Национального реестра специалистов».

В состав комиссии от НОПРИЗ входят вице-президенты Алексей Воронцов, Александр Вронец, Александр Гримитлин, Владимир Пасканный, Азарий Лапидус, член Совета Сергей Журавлёв, руководитель Аппарата Алексей Кожуховский и его заместители Алексей Швецов, Надежда Прокопьева и Дмитрий Кудров. При необходимости к рассмотрению заявлений привлекаются координаторы и члены профильных комитетов НОПРИЗ, также ТК Росстандарта.

По состоянию на 31 октября 2023 года состоялось более 40 заседаний комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из НРС. На сегодняшний день Советом НОПРИЗ приняты следующие решения:

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

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

– в отношении 3-х лиц приняты решения о прекращении рассмотрения заявлений, так как сведения о таких специалистах отсутствуют в Национальном реестре;

– в отношении не менее, чем 30-ти специалистов решение будет вынесено на ближайшем Совете НОПРИЗ.

В ходе работы комиссии выявлен ряд проблем в вопросах подготовки проектной документации, а также взаимодействия между органами государственной экспертизы, государственного строительного надзора и контроля заказчиками, проектно-изыскательскими и строительными организациями. Эта информация доведена президентом НОПРИЗ Анваром Шамузафаровым до сведения министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина.

Советник начальника Главгосэкспертизы России Алексей Штейников проинформировал участников заседания о ходе реализации плана взаимодействия ФАУ «Главгосэкспертиза России» и НОПРИЗ по вопросам взаимной интеграции информационных ресурсов, совершенствованию технического регулирования строительной отрасли и ценообразованию в проектировании и инженерных изысканиях. Господин Штейников отметил важность безусловного исполнения законодательства о членстве ГИП и ГАП, подписывающих проектную документацию, в НРС, важность повышения качества исходно-разрешительной документации и технических заданий на осуществление проектирования и выполнения инженерных изысканий, а также развития стандартов и правил СРО.

Алексей Швецов рассказал о механизме интеграции Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования с цифровыми сервисами Главгосэкспертизы России. По запросу органов экспертизы Нацреестр в автоматическом режиме направляет в ответ уведомление, содержащее идентификационный номер действующего специалиста в НРС, номер свидетельства о прохождении НОК этим специалистом, дату прохождения профессионального экзамена, дату окончания действия свидетельства о прохождении НОК и вид работ, к которому допущен специалист (проектирование и изыскания). Господин Швецов обратился к проектным и изыскательским саморегулируемым организациям с просьбой провести работу по актуализации паспортных данных специалистов, включённых в НРС, для корректной работы данного сервиса.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков в своём выступлении рассказал о переходе сибирских регионов на ресурсно-индексный метод ценообразования, наполнении ФГИС ЦС и о промежуточных итогах мониторинга реализации программы капитального ремонта объектов образования на территории Сибири. Господин Глушков отметил необходимость усиления ответственности ГИП и ГИС по аналогии с той работой, которую проводят НОПРИЗ и Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства и архитектурно-строительного проектирования совместно с Главгосэкспертизой России.

Участники совещания обсудили усиление ответственности ГАП и ГИП, состоящих в Нацреестре и подающих документы на государственную экспертизу, переход сибирских регионов на ресурсно-индексный метод и усиление взаимодействия Нацобъединений, СРО и региональных органов экспертизы.

# 02.11.23 ЗаНоСтрой. ТК 066 выступит с инициативой разработки международного стандарта в области оценки опыта и деловой репутации

Вчера, 1 ноября в конференц-зале Национального объединения изыскателей и проектировщиков под председательством председателя комитета по стандартизации «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» ТК 066, члена Совета и вице-президента НОПРИЗ Николая Капинуса состоялось заседание этого комитета. В заседании принял участие руководитель Аппарата Нацобъединения Алексей Кожуховский. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

Николай Капинус проинформировал членов технического комитета, что приказами Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 августа 2023 года № 701-ст, № 702-ст, № 703-ст, № 704-ст и № 705-ст введены в действие с 1 сентября 2023-го национальные стандарты:

ГОСТ Р 66.1.01 – 2023 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование»;

ГОСТ Р 66.1.02 – 2023 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих инженерные изыскания»;

ГОСТ Р 66.1.03 – 2023 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации генеральных подрядчиков и подрядчиков, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства»;

ГОСТ Р 66.1.04 – 2023 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации застройщиков»;

ГОСТ Р 66.1.05 – 2023 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации субподрядчиков».

Николай Иванович подчеркнул, что данные национальные стандарты вносились на рассмотрение Росстандарта техническим комитетом по стандартизации ТК 066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий».

ГОСТ Р 66.1.01 – 2023 и ГОСТ Р 66.1.02 – 2023 были разработаны Национальным объединением изыскателей и проектировщиков в рамках

Программы национальной стандартизации взамен соответствующих ГОСТ 2015 года. ГОСТ Р 66.1.03 – 2023, ГОСТ Р 66.1.04 – 2023 и ГОСТ Р 66.1.05 – 2023 разработаны по инициативе НОСТРОЙ взамен ГОСТ Р 66.1.03 – 2016 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации строительных организаций».

Господин Капинус отметил, что факторная модель оценки деловой репутации, используемая в данных национальных стандартах, адаптирована и используется в автоматизированной информационной системе «Рейтингование», которую разработал НОПРИЗ в целях исполнения Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

Стратегия 2030 предусматривает использование потенциала саморегулирования для создания системы эффективного отбора профессиональных участников строительного рынка, повышения качества работ и услуг, обеспечения безопасности строительства объектов капитального строительства. В основу ожидаемых результатов деятельности СРО поставлено обеспечение допуска на рынок только квалифицированных подрядчиков, осуществляемого путем разработки и утверждения стандартов и правил предпринимательской деятельности, а также контроля за соблюдением обязательных требований.

В 2025 году в пилотных субъектах Российской Федерации начнётся поэтапное введение добровольного механизма отбора подрядчиков с использованием программного обеспечения и оценочных средств, позволяющих определять из открытых источников деловую репутацию подрядчика и его фактические компетенции по нефинансовым критериям.

Комитетом Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству были даны рекомендации по внесению изменений в действующее законодательство о контрактной системе для установления приоритетного значения критерия «Оценка опыта и деловой репутации» в выборе победителя конкурентной процедуры на выполнение работ в области инженерных изысканий, проектирования, строительства, капитального ремонта и исключения приоритетного значения критерия «цена».

Ответственный секретарь ТК 066 Александр Исаев выступил с докладом о плане реализации ТК 066 Программы национальной стандартизации на 2024 год, который включает в себя, в том числе, разработку новых ГОСТов для оценки опыта и деловой репутации предприятий, осуществляющих управление многоквартирными домами, текущий ремонт зданий и сооружений, а также выполняющих работы в области обеспечения пожарной безопасности и производящих пожарно-техническую продукцию. Докладчик пригласил профессиональное сообщество к участию в этой работе.

Затем господин Исаев доложил о результатах мониторинга применения показателя оценки «наличие у участников закупки деловой репутации» по критерию «квалификация участников закупки» в рамках реализации постановления Правительства РФ от 31 декабря 2021 года № 2604. Согласно полученным Репутационной комиссией ТК 066 данным, с применением данных показателей и критериев в период 1 января по 30 сентября 2023 года осуществлено почти 100 тысяч закупок по всем видам экономической деятельности.

16.966 закупок было осуществлено в области строительных работ, а ещё 8.358 закупок – в области архитектуры и инженерно-технического проектирования, технических испытаний, исследований и анализа. Также Репутационная комиссия провела исследование обоснованности использования разработанных ТК 066 национальных стандартов в конкретных закупках на территории пилотных регионов – Ленинградской области и Санкт-Петербурга. Нарушений выявлено не было.

Николай Капинус напомнил, что при проведении конкурсных процедур с использованием индекса деловой репутации необходимо опираться на национальные стандарты, разработанные для конкретной отрасли, в случае их наличия. ТК 066 выпустил методические рекомендации по применению национальных стандартов и индекса деловой репутации в оценке заявок в рамках конкурсных процедур и призвал профессиональное сообщество использовать их при проведении закупок. Текст методических рекомендаций доступен в системе «Консультант Плюс».

Александр Исаев проинформировал членов технического комитета о перечне стандартов организаций, зарегистрированных и внесенных в Федеральный информационный фонд стандартов, среди которых СТО 46478646-004-2023 «Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих работы по текущему ремонту зданий и сооружений» и СТО 46478646-005-2023 «Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих работы по ремонту и содержанию автомобильных дорог».

Докладчик подчеркнул важное значение разработки отраслевых СТО и апробирования используемых в них факторных моделей для дальнейшей разработки на их основе национальных стандартов.

Николай Капинус отметил, что в целях совершенствования системы разработки и утверждения СТО с учетом сложившейся практики ТК 066 будет предварительно согласовывать проекты факторных моделей для разработки новых СТО, претендующих на включение в Федеральный информационный фонд стандартов.

Начальник отдела по стандартизации ООО «Экспертная группа «Критерий» Сергей Егоров выступил с докладом о разработке проектов СТО по оценке опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих испытания (исследования) строительных материалов; лиц, осуществляющих опытно-конструкторские и технологические работы; лиц, осуществляющих научно-исследовательские работы; лиц, осуществляющих реализацию кабельной продукции; лиц, осуществляющих консалтинговые услуги; лиц, осуществляющих производство одежды и лиц, осуществляющих реализацию и хранение текстильных изделий.

Господин Егоров представил факторные модели к этим СТО для согласования ТК 066. Николай Капинус поручил членам комитета подготовить предложения и замечания к представленным материалам в установленном порядке.

Затем Николай Иванович рассказал о деятельности международного комитета ISO/ТС 289 «Brand evaluation» («Оценка бренда»), в работе которого Российскую Федерацию представляет ТК 066. На заседании этого международного комитета в 2022 году было доложено о практике организации работы по национальной стандартизации в области оценки опыта и деловой репутации в Российской Федерации. ТК 066 планирует по согласованию с Росстандартом на заседании в 2023 году выступить с инициативным проектом разработки международного стандарта в области оценки опыта и деловой репутации на основе российских ГОСТ Р.

В завершение заседания члены технического комитета поддержали предложение об исключении из состава ТК 066 Национального объединения застройщиков жилья. Данное решение будет направлено в Росстандарт в установленном порядке для утверждения.

# 02.11.23 АНСБ. ГК SMART ENGINEERS провела круглый стол «Управление строительством в России»

18 октября 2023 года в Санкт-Петербурге в рамках деловой программы III Международного строительного чемпионата прошел круглый стол «Управление строительством в России: практика и основные вызовы», организованный ГК SMART ENGINEERS.

Мероприятие объединило на своей площадке представителей крупнейших российских инвесторов и заказчиков строительства, подрядчиков, проектировщиков и инжиниринговых компаний. Организаторами Чемпионата традиционно выступают Минстрой России и Госкорпорация «Росатом», соорганизаторами – ПАО «Газпром» и АНО «Россия – страна возможностей».

В круглом столе приняли участие Первый заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Александр Ломакин, заместитель руководителя Ростехнадзора Вадим Сергеев, ведущие эксперты в сфере строительства. Фокус дискуссии был направлен на обсуждение текущего состояния института управления строительством в России, проблем и перспектив его развития, ключевых рисков в строительстве – как их видят заказчик, проектировщик, подрядчик и технический заказчик, вопросов обеспечения эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов и ценообразования в строительстве.

Начиная дискуссию, модератор круглого стола – старший партнер ГК SMART ENGINEERS Алексей Никитин – отметил, что, по оценкам ГК «СМАРТ ИНЖИНИРС», доля коммерческих строительных проектов, для которых характерны срыв сроков, низкое качество и превышение бюджетов строительства, в среднесрочной перспективе составит более 40–50%. «Такие ситуации чреваты заморозкой проекта», – пояснил он. Кроме того, большей частью инвестиционно-строительных проектов заказчики управляют самостоятельно, вопреки дефициту компетентных управленческих кадров. В 79% случаев техзаказчик привлекается только в ходе строительства, тогда как он должен быть задействован уже на предварительном этапе, акцентировал внимание А. Никитин.

Без грамотного подхода к управлению мы не сможем реализовать запланированные до 2030 года цели, сохранив качество и сроки ввода объектов: жилья, сопутствующей инфраструктуры, дорог, инженерных сетей, подчеркнул Первый заместитель Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Александр Ломакин. «Подведомственные структуры Минстроя, которые занимаются реальным строительством, так или иначе уже у себя внедряют современное программное обеспечение, схемы управления строительством, и это позволяет нам на сегодняшний день реализовывать в том числе проекты инфраструктурного меню с объемом финансирования более полутора триллионов рублей из федерального бюджета», – сказал А. Ломакин.

Повышение качества управления строительством является одним из важнейших условий, влияющим как на эффективность реализации отдельных инвестиционно-строительных проектов на всех этапах жизненного цикла, так и в целом на эффективность функционирования всей строительной отрасли, уверен генеральный директор ГК SMART ENGINEERS Хусейн Плиев. Однако рынок и в целом институт независимого технического заказчика в России пока еще находится на стадии формирования: нет реестра и рейтинга компаний, профессиональных объединений, стандартов ведения этой деятельности, «адекватного ценообразования», неясно, кто должен нести ответственность за результат. При этом и сам заказчик строительства в большинстве случаев, особенно в среднем сегменте (инвестиционно-строительные проекты бюджетом от 500 млн до 5 млрд руб.), не обладает необходимыми компетенциями и ресурсами для профессионального управления инвестиционно-строительными проектами, констатирует Плиев. «Создание в России рынка строительного инжиниринга – вопрос технологического суверенитета и национальной безопасности нашей страны. Более того, российский строительный инжиниринг представлен только в проектах на территории России – об экспорте на международный рынок речи даже не идет. Поэтому очевидно – консолидировать усилия по развитию инжинирингового рынка внутри страны нужно, а самое главное – растить национальных чемпионов, которые могли бы также и за рубежом «бороться» за проекты, обеспечивая присутствие России на международных рынках, тем более текущая геополитическая обстановка эту возможность нам открывает», – акцентировал, завершая свое выступление, Х. Плиев.

Заместитель руководителя Ростехнадзора Вадим Сергеев сообщил, что на практике сроки сдачи объектов задерживаются от запланированных от одного дня до 10 лет. Два ключевых вопроса, которые следует решить, – это введение персональной ответственности за это и подготовка кадров, которых не хватает, считает он. Первое, с чего нужно начинать, – это с популяризации самой профессии, поясняет директор ФАУ «РосКапСтрой» Юлия Максимова. И Минстрой России, в первую очередь, занимается сейчас именно этим: усилия направлены на работу с молодежью –  чтобы дети, получающие образование в техникумах и вузах, оставались на стройке, сообщает Ю. Максимова.

Вопрос о том, нужен ли технический заказчик, вообще не стоит: он необходим «с первых минут» создания проекта, отмечает начальник Департамента эксплуатации и строительства Банка ГПБ (АО) Николай Пешков. «Стройка без технического заказчика сравнима с дайвингом в соленом море без маски: ты не понимаешь, куда плывешь, куда несет тебя течение и кто тебя покусает по дороге», – пояснил он. Но текущая практика показывает, что техзаказчика привлекают в лучшем случае в процессе строительства, но никак не на ранних стадиях. И в этом смысле есть определенный консолидационный и правовой вакуум, отмечает директор блока проектного контроля ГК «РусХим» Андрей Лебедев.

Подключение технического заказчика на этапе предпроектной подготовки позволяет обеспечить соблюдение качества и сроков подготовки технического задания на проектирование, а также выполнение запланированных показателей и снижение строительных рисков, поясняет председатель Совета директоров компании «Праймкей», член генсовета «Деловой России» Олег Малахов. Непонимание процесса проектирования со стороны заказчиков часто приводит к выбору проектировщика исключительно по критерию цена, что в конечном итоге порождает огромное количество проблем как на этапе строительно-монтажных работ, так и при эксплуатации, уточняет управляющий директор GREEN Виталий Клевцов.

Проблемы в строительстве кроются не только в некачественном этапе подготовки, но также в ограниченном опыте и квалификации персонала заказчика, добавляет учредитель ООО «СТЭП» Дмитрий Кунис. Все остальные компоненты можно найти на рынке, если запланированные бюджет и сроки адекватны, считает он.

Создание объектов капитального строительства сегодня – сложная деятельность, требующая специальных знаний, умений, особенно при переходе на новый, цифровой технологический уклад. Цифровая трансформация начинает менять принципы управления строительством, и это очень радует, так как одновременно меняется качество и культура строительного процесса, отметил генеральный директор ООО «НОВАКОМ» Сергей Петров.

Отдельным вопросом для обсуждения стала растущая практика по судебным спорам в строительной отрасли. Невыявленные обременения земельного участка, наличие признаков банкротства у его продавца, отсутствие надлежащих полномочий для свершения сделок – эти и другие факторы существенно влияют на финансовую модель реализации проекта и правовую безопасность проекта, отметил управляющий партнер «АВЕРТА ГРУПП» Алексей Шаров. Любой конфликт возможен только тогда, когда каждая из сторон верит, что победит, и чем больше неопределенность, чем «мутней вода» в процессе управления строительством, тем крепче амбиции и иллюзии у каждой из сторон, комментирует директор ООО «СтройКапиталКонсалтинг» Константин Егоров. «Тем не менее, неопределенность не неизбежна, ей можно управлять, в том числе юридическими инструментами, и если наша цель – построить технологически независимое государство, то основной юридический инструмент – это не судебный спор, а внесение ясности и юридической определенности на каждом этапе строительства, возможность арбитрирования строительных споров без вовлечения в судебный процесс», – озвучил спикер.

Прошедший круглый стол – один из этапов планомерной работы по регулированию отрасли и созданию возможностей для ее выхода на новый этап развития. Подключение к диалогу органов государственной власти подтверждает назревшую необходимость решения проблем в регулировании, ответственности и ценообразовании, а также позволяет говорить о возросшем уровне дискуссии, отметил партнер Strategy Partners (входит в группу Сбера) Михаил Ермилов.

Следующий шаг – создание при поддержке Минстроя России профобъединения технических заказчиков. «У нас уже есть НОСТРОЙ (Национальное объединение строителей – прим. ГК SMART ENGINEERS), НОПРИЗ (Национальное объединение изыскателей и проектировщиков – прим. ГК SMART ENGINEERS), НОТИМ (Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования – прим. ГК SMART ENGINEERS), и, наконец, мы пришли к тому, что создаем национальную ассоциацию технических заказчиков», – озвучил Первый заместитель Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Александр Ломакин.

Подводя итоги и завершая работу круглого стола, модератор Алексей Никитин отметил четкую и однозначную позицию по вопросу формирования рынка и института российского технического заказчика, поблагодарил Минстрой России в лице Александра Ломакина за то, что Министерство активно поддерживает эту инициативу, спикеров – за содержательные выступления и продуктивный диалог, участников – за проявленный интерес к теме управления строительством и пригласил всех присутствующих на церемонию подписания ведущими инжиниринговыми компаниями меморандума о создании «Национального объединения технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительства», которое состоялось сразу по завершении круглого стола на площадке III Международного строительного чемпионата.

# 02.11.23 АНСБ. Пришло время разобраться в составляющих себестоимости и цены квадратного метра жилья

Пришло время внимательно посмотреть на все составляющие цены квадратного метра. Именно от этого зависит поиск более точных новых форм поддержки строительной отрасли. При этом стоит вопрос анализа как себестоимости, так и стоимости квадратного метра жилья – сегодня, по различным данным, этот разрыв может составлять до 300%. Откуда же берутся такие цены?

Когда получится детально, четко разложить на элементы строительную себестоимость, каждый поймет, что может сделать девелопер, а что орган исполнительной власти и сама отрасль, чтобы быть такой же успешной, какой она является в последние три-четыре года. Такое мнение высказал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков на пленарной сессии ХVII Московского форума лидеров рынка недвижимости (MREF-2023). Мероприятие, организованное деловым изданием «Ведомости», прошло в Москве1 ноября 2023 года.

В обсуждении проблем и рисков, перспектив и возможностей строительной отрасли России, прогнозов по изменению рынка жилья и мер, которые нужны, чтобы он сохранял равновесие, приняли участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, директор департамента финансовой стабильности Банка России Елизавета Данилова, начальник управления «Ипотечное кредитование» ВТБ Сергей Бабин, вице-президент Банка ДОМ.РФ Игорь Кузаво́в, сооснователь и управляющий партнер группы «Родина» Владимир Щекин и президент Becar Asset Management (по ВКС из Лондона) Александр Шарапов. Модератором пленарной сессии выступила редактор отдела «Недвижимость», радиостанции Business FM Валерия Мозганова.

Говоря о шагах Минстроя России для успешной реализации указов Президента России и достижения национальной цели по обеспечению комфортным и доступным жильем граждан, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин прежде всего выделил изучение ценообразования квадратного метра жилья в стране.

«“Черное пятно”, с которым нужно системно разобраться, посмотрев все составляющие его образования, это цена квадратного метра. Мы ни разу не поднимали как министерство строительства, вопрос о доступности жилья. <…> Пришло время внимательно посмотреть на все составляющие цены квадратного метра», – сказал Никита Стасишин, добавив, что Минстрой привлечет к этой работе Центробанк, Минфин, Минпромторг, ФАС, а также банки и региональные власти.

Замминистра привел актуальную статистику по объемам ввода жилья – он будет не меньше показателей 2022 года, причем объем ввода многоквартирного жилья перевалит за 50 млн кв. м, чего еще ни разу не было. Еще один серьезный рекорд 2023 года ожидается по запуску новых проектов за год – эта цифра будет варьироваться от 46 до 48 млн кв. м. Примечательно, что в этом году традиционные по объему строительства многоквартирного жилья топ-10 регионов страны вывели в стройку проектов меньше, чем остальные регионы – благодаря всем мерам поддержки они дали хороший рост объемов жилищного строительства. Это означает, что жилье начало строиться там, где никогда не строилось. Объем кредитных линий для строительства жилья в России достиг 15 трлн рублей. Это абсолютный максимум среди других отраслей в стране, заявил Никита Стасишин.

«За август и сентябрь прирост денежных средств на счетах эскроу составил около 0,5 трлн рублей. Общий объем кредитных линий, открытых банками в жилищном строительстве по счетам эскроу и не только, <…> – 15 трлн рублей. Покажите мне еще одну отрасль в стране, которая работает, как часы, и приносит такие дивиденды банкам», – сказал замглавы Минстроя.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков, выступая на форуме, прежде всего выделил задачу, которую нельзя упускать из виду, – это сохранение ритмичного графика работы девелоперов и подрядчиков в существующих социально-экономических условиях и изменениях ипотечных мер поддержки. Он обратил внимание, что проблема в увеличении разрыва цен на первичном и вторичном рынках недвижимости связана не со строителями, а с отсутствием реальных продуктов ипотеки при такой ключевой ставке. По его словам, нынешний рост цен на новостройки является не «завышением», как представляет ситуацию ЦБ РФ, а реальной стоимостью, которая формируется на рынке.

«Термин «завышение цены» возможен только на тех рынках, которые регулируются государством. У нас сейчас в стройке доля строительных предприятий с госучастием меньше 1%. Поэтому вопрос регулирования рынка не рыночными методами – это неправильно», – сказал он, добавив, что нельзя жонглировать такими терминами, потому что это очень негативно сказывается в принципе на отношении к строительному комплексу.

За 3 500 девелоперами, названия которых всем известны из рекламы, стоят 98 тысяч профессиональных подрядных компаний, членов саморегулируемых организаций, – огромная армия строительного комплекса.

«И это не только социальная инфраструктура. Это и дорожное строительство, и коммунальная инфраструктура, это и безопасность страны в нынешней ситуации. Поэтому вопрос девелопмента, который у нас базовый структурно в системе управления строительным комплексом, крайне важный. Нельзя его просто так взять и забывать. Поэтому поддержка строительного комплекса и привлекательность строительного комплекса крайне важна как макроединица», – подчеркнул Антон Глушков. Он заострил внимание на возможностях ведения бизнеса девелоперами при высокой ключевой ставке и ее возможном повышении в дальнейшем, при высоких кредитных входах в систему. И здесь выбор девелопера будет зависеть от мер поддержки государства.

Президент НОСТРОЙ указал на озвученную ранее Никитой Стасишиным новую тенденцию в строительстве, когда строительный бизнес начинает все активнее осваивать малые города России, отметив, что во многом это обусловлено экономическими причинами.

«У нас смещаются приоритеты от крупных городов в более мелкие города. Это и социально здорово, это еще и экономически здорово. Там работать сейчас становится выгодно из-за того, что спрос более стабильный, ты быстрее наполняешь эскроу-счета и, соответственно, кредитная нагрузка у тебя снижается», – сказал Антон Глушков.

Глава нацобъединения строителей также прокомментировал высказывания, что в последнее время недвижимость становится для населения не только средством улучшения жилищных условий, но и средством инвестирования. «Честно говоря, нечего здесь стесняться. Альтернатив для сбережения денег населения, кроме как инвестирования в недвижимость, сегодня реально не существует», – указал Антон Глушков.

Комментируя эффект, который имеет ипотека, спикер обратил внимание на то, что это не только мера поддержки девелоперов, мера поддержки отрасли, но это и мера поддержки населения.

«Мы видим, какой социальный эффект имеет ипотека. Она может не нравиться Центральному банку, она может не нравиться финансовому блоку, но мы все признаем тот социальный эффект, который мы получили благодаря этому, невзирая на рост стоимости, на увеличение затрат», – подчеркнул Антон Глушков.

При этом президент НОСТРОЙ подчеркнул, что Министерство строительства и ЖКХ РФ имеет ограниченные возможности влияния на рынок. «Влиять на рынок «в лоб» Минстрой не может. Он может только стимулировать какие-то вещи. Но для этого он должен четко понимать ту точку, на которую нужно направлять на сегодняшний момент свои усилия», – сказал Антон Глушков.

Чтобы было ясное понимание, какие строительному комплексу нужны меры поддержки, какими могут быть новые, более точные и точечные эти меры, нужно детально разложить структуру, из чего складывается квадратный метр, его стоимость.

«Давайте научимся раскладывать в нынешней ситуации очень четко на элементы строительную себестоимость. И от этого каждый поймет, что может сделать в этой ситуации девелопер, что может сделать орган исполнительной власти субъекта. Мы про него сегодня не говорили, а это ключевой игрок в жилищном строительстве сейчас, особенно когда у нас новые проекты КРТ вовлекаются в оборот, и в принципе, регулирование рынка на региональный уровень отнесено. И что может сделать, конечно, сама отрасль для того, чтобы быть такой же успешной, какой она является в последние три-четыре года», – подводя итог, обозначил задачу президент НОСТРОЙ.

М.М. Куликов

03.11.23