ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 27.11-04.12.2020

Внесены изменения в Положение о федеральной государственной системе ценообразования в строительстве. *Подробнее в п. 2.6.*

Классификатор строительной информации доступен для использования и доработки. *Подробнее в п. 2.8.*

Закон о КРТ ускорит в 3-4 раза подготовку земель под строительство.

*Подробнее в п. 2.10.*

«Стимул» для инфраструктуры. *Подробнее в п. 3.7.*

Час Хуснуллина в Совфеде. *Подробнее в п. 3.13-3.14.*

С потребительским экстремизмом в строительстве будет покончено.

*Подробнее в п. 4.1.*

В России построят 100 млн "квадратов" жилья на федеральных землях.

*Подробнее в п. 5.2.*

**РСС опубликовал проект Стратегии развития строительства до 2035 года. *Подробнее в п. 6.3.***

ТОП-10 застройщиков по вводу жилья за 11 месяцев 2020 года.

*Подробнее в п. 7.8.*

СТАТЬЯ. Куда и кого поведут мосты через Лену и на Сахалин?

*Подробнее в п. 8.1.*

СТАТЬЯ. Апартаментам поищут статус и название, застройщикам –поддержку, нацпроекту – цифры. *Подробнее в п. 8.2.*

1. ПРЕЗИДЕНТ
   1. 01.12.2020 За-Строй.РФ. **Необходима ревизия!**

Президент России поручил Кабмину провести комплексную ревизию регулирования промышленного строительства

На вчерашнем совещании по стратегическому развитию нефтегазохимической отрасли в Тобольске Президент России Владимир Путин сказал: «Прошу Правительство провести комплексную ревизию регулирования в промышленном строительстве, в том числе подготовить свод правил для внедрения новых передовых материалов и технологий, которые производит нефтехимический сектор».

Владимир Владимирович отметил, что руководители предприятий отрасли должны включиться в эту работу, указывать на проблемы, которые мешают работать, и предлагать решения, а не ждать, «когда манна с небес упадёт»: «Таким образом, работая совместно, мы быстрее выйдем на нужное нам регулирование».

* 1. 01.12.2020 За-Строй.РФ. **Когда «труба дело» – это хорошо!**

*Власти намерены стимулировать замену изношенных инженерных сетей во всех регионах нашей страны*

Как мы уже сообщали, Президент России Владимир Путин вчера проводил в Тобольске совещание в режиме видеоконференции по развитию нефтегазохимической отрасли. Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин отметил, что программа модернизации коммунальной инфраструктуры с износом более 60% требует колоссальных финансовых вложений.

В связи с этим Марат Шакирзянович сказал: «Поэтому у меня просьба и предложение всё-таки в проект поручения прописать нам возможность проработать экономическую модель замены труб, потому что это измеряется сотнями миллиардов рублей. Чтобы производители труб совместно с Минстроем, Минэком, Минфином отработали механизмы стимулирования, такие как лизинг, рассрочка, компенсация процентных ставок. Потому что нам точно совершенно нужно менять огромный объём труб».

Как известно, Кабмин одобрил выделение регионам средств на софинансирование модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, степень износа которых превышает 60%. Средства уже выделяют Ярославской, Оренбургской и Кемеровской областям, а также республике Марий Эл.

1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА
   1. 27.11.2020 Строительная газета. **Для проектирования большепролетных проектов разработают свод правил**

Минстрой России разрабатывает свод правил (СП) «Конструкции покрытий пространственные металлические. Правила проектирования» для проектирования уникальных большепролетных объектов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

По словам министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина, новый свод правил решит проблему отсутствия в российских нормативных документах требований к проектированию металлических конструкций пространственных покрытий, которые широко применяются в современном строительстве.

«Например, для покрытия стадионов, концертных комплексов, торговых комплексов, выставочных павильонов. В России таких объектов уже достаточно много - стадионы «Локомотив», «Лужники», «Динамо», стадионы чемпионата мира по футболу. Москвичи могут оценить использование таких конструкций внутри Гостиного Двора», - отметил он.

Как рассказали в пресс-службе, в России нужно наращивать компетенции профессионалов проектирования уникальных большепролетных объектов, так как востребованность в них постоянно увеличивается. Разрабатываемый свод правил также будет способствовать внедрению самых передовых технологий в строительстве.

*Справочно:*

*В СП включены положения более 10 СТУ по проектированию большепролетных спортивных объектов сочинской Олимпиады 2014 года и чемпионата мира по футболу 2018 года в части требований по нагрузкам, расчетам, проектированию металлических конструкций пространственных покрытий.*

* 1. 27.11.2020 Строительная газета. **Сенатор предложил внесудебный порядок для споров между дольщиками и девелоперами**

Большая часть споров между дольщиками и девелоперами может решаться в досудебном порядке. Об этом в ходе круглого стола на тему «Соблюдение баланса интересов потребителей и застройщиков при оценке качества построенных жилых домов» заявил председатель комитета Совета Федерации (СФ) по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко.

По мнению сенатора, действующий закон предоставляет достаточное количество оснований для защиты прав потребителей. Однако многие покупатели не обладают необходимыми навыками и знаниями для выявления строительный дефектов и недоделок. «В этом к ним на помощь приходят эксперты, которые направляют в суд иски к застройщику по поводу как реальных, так и мнимых недостатков объекта строительства», — сказал Олег Мельниченко.

Председатель комитета СФ отметил, что подобные иски часто направлены не на устранение реальных недостатков, а на личное обогащение или снижение цены договора. «Суды, как правило, выносят решения о взыскании неустойки с застройщика. Нет ничего удивительного в том, что граждане, которые заплатили за качественное жилье, обращаются к компетентным юристам, чтобы добиться, в конечном счете, восстановления своего нарушенного права», — сказал сенатор, добавив, что во многих случаях дефекты могут быть устранены без суда.

По мнению Олега Мельниченко, необходимо расширить практику урегулирования споров между дольщиками и девелоперами в досудебном порядке. «Надо выработать такой правовой подход, который бы, с одной стороны, обеспечивал реальное соблюдение и защиту прав потребителя, а с другой стороны, не допускал злоупотребления правом с намерением получения необоснованной выгоды и причинения вреда застройщику», — отметил сенатор.

В пресс-службе СФ добавили, что участники круглого стола предложили определенные меры для урегулирования споров между дольщиками и застройщиками. Все замечания и предложения будут рассмотрены.

* 1. 27.11.2020 За-Строй.РФ. **Сейсмическая активность отменяется?**

*Минстрой прислушался к мнению строителей и СРО и предложил публично обсудить резонансное решение по изменению зон сейсмического районирования. НОСТРОЙ всё записал себе в заслуги*

Несколько дней назад, а именно 18 ноября на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) опубликовано уведомление о начале публичного обсуждения проекта Изменения № 2 к СП 14.13330.2018.

До этого, напомним, Минстрой с подачи курирующего данное направление замминистра Дмитрия Волкова категорические отстаивал правоту своей позиции, заявляя, что все изменения в районировании сейсмики для российских регионов являются научно обоснованными. В частности, именно такой ответ получили на свой запрос строители и саморегуляторы Алтайского края. В ответном письме ведомство ссылалось на многолетнюю работу команды под руководством доктора физико-математических наук Виктора Уломова «НИЦ Строительство».

Тогда эксперты министерства уверяли, что, в связи с серией землетрясений в регионе и на прилегающих территориях зона сейсмичности повысилась минимум на один балл. В Барнауле, например, с шести до семи баллов. На территориях ближе к Горному – до девяти баллов. В письме указывается, что в краевой столице, а также в городах Новоалтайске, Рубцовске и Заринске и раньше допускались восьмибалльные толчки. Однако, согласно новым исследованиям, вероятность их возникновения существенно увеличилась – с 1-го процента до 5-ти процентов.

Приводивших свои аргументы строителей и саморегуляторов Минстрой ещё и стыдил попытками экономить на безопасность жителей региона, напоминая о Спитакском землетрясении 1988 года и Нефтегорском 1995-го с множеством жертв и разрушений. А заодно и уверяли, что никаких особенных дополнительных расходов не понадобится, максимум, мол, себестоимость вырастет на «копеечные» 5-10 процентов.

Но, видимо, что-то в политике главного строительного ведомства изменилось и вызвавшую такой резонанс карту сейсмических районов решено изучить более внимательно. С общественным обсуждением и привлечением сторонних экспертов. Возможно, этот шаг стал одним из первых результатов работы команды нового главы Минстроя России Ирека Файзуллина, а может быть так совпало, и министерство в любом случае было настроено ещё раз оценить экономический эффект и целесообразность вносимых изменений.

В любом случае, очевидно, что без вмешательства саморегулируемого сообщества никаких шагов со стороны чиновников в этом направлении ждать бы не пришлось. Тревогу забили алтайские строители и саморегуляторы, направив обращение в администрацию региона с просьбой приостановить выполнение правительственного постановления и подробнее разобраться в обстоятельствах.

Региональные власти строителей и саморегуляторов поддержали и обратились уже напрямую в Минстрой России. Аргументируя свою просьбу сохранить показатели сейсмичности, алтайские активисты ссылались на исследования, которые в 2006 году проводил изыскательских институт ООО «АлтайТИСИЗ». В соответствии с этим документом сейсмика в регионе не поменялась с 1997 года, что подтвердило достоверность прежних карт. А согласно им, строить в Барнауле нужно было с расчётом на толчки в шесть баллов. Однако по новым картам в столице края установлена нормативная сейсмичность по карте А – семь баллов, по картам В и С – восемь баллов. Причём, большая часть города относится к карте В. В Бийске есть участки, где необходимо рассчитывать проект на 9 баллов.

Наряду с Алтайским краем изменения в картировании зон сейсмической активности коснулись ещё 14-ти российских регионов, поэтому новая карта грозила стать самым дорогим в истории российского строительного комплекса географическим документом. Заслуженный строитель РФ, кстати, президент не только столичной Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве», но и казанской Ассоциации «Объединение строительных организаций Татарстана» Анвар Шамузафаров высказал мнение, что Минстрой России вообще не представлял, к чему приведут данные изменения. По его оценкам, повышение балльности по сейсмике было непродуманным шагом и приведёт к триллионным расходам для российского бюджета. Свою позицию Анвар Шамухамедович высказал в интервью журналу «Проектирование»:

Фактически, подписав это постановление, Правительство России взяло на себя ответственность за обеспечение безопасности всех объектов на тех территориях, где повышена балльность по сейсмике – но знало ли оно об этой ответственности? Интересно, что думает по этому поводу ответственный вице-премьер Марат Хуснуллин, который сейчас должен будет заниматься возникшими экстренными проблемами в этих регионах? Что думает по этому поводу первый вице-премьер Андрей Белоусов, который отвечает за финансовый блок, потому что это постановление грозит многотриллионными расходами для бюджета государства? И откуда председатель Правительства будет брать эти огромные деньги?

А теперь о неприятном. Не успел Росстандарт объявить о начале общественного обсуждения, как официальной сайт НОСТРОЙ разразился бодрыми самовосхвалениями – дескать, смотрите, это мы, всё мы, только благодаря нам, таким мудрым, заботливым и уникальным, услышали о нуждах строителей! Сайт Нацобъединения хвастливо заявляет:

НОСТРОЙ неоднократно обращался в Минстрой России с просьбой приостановить действие Изменения № 1 к СП 14.13330.2018 в связи с возникающими трудностями при проектировании и строительстве зданий и сооружений в сейсмоопасных районах, связанными в том числе с необходимостью корректировки проектной документации в связи внесёнными изменениями показателей сейсмичности в отдельных регионах Российской Федерации…

О письмах строителей и саморегуляторов, обращениях администрации Алтайского края и выступлениях Анвара Шамузафарова, многочисленных публикациях в отраслевых СМИ, в том числе и на сайте За-Строй.РФ, благодаря которым на проблему удалось обратить внимание, Национальное объединение, как обычно, тщательно старается не замечать. При этом что-то не удаётся припомнить, где и когда первые лица НОСТРОЙ публично заявляли о своём несогласии с Министерством строительства и ЖКХ РФ в части сейсмического зонирования. Пока их всё больше можно увидеть сажающими деревья, проводящими платные конкурсы, да лоббирующими интересы застройщиков. Да, пожалуй, известно оживление наступает, когда речь заходит о распиле сметы и принуждении к выдаче займов. В остальное время ностроевцы сидят тихонько, в позе «чего изволите?» и преданными глазками смотрят за всеми телодвижениями старших товарищей.

* 1. 30.11.2020 АНСБ. **Положение об авторском надзоре за строительством зданий существенно изменится**

Минстрой России подготовил Изменения №1 к СП 246.1325800.2016 «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений».

[Изменения №1 в СП 246.1325800.2016 «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений»](http://nostroy.ru/news_files/2020/11/30/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%BE%D1%80%D0%B5%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%BC.pdf) подготовлены по результатам публичного обсуждения, которое состоялось осенью 2020 г.  К проекту первой редакции было дано более 300 замечаний и предложений, более 200 из которых учтены.

Документ претерпит достаточно масштабные изменения.

В частности:

* скорректирован перечень основных задач и функций при осуществлении авторского надзора;
* скорректирован порядок организации и проведения авторского надзора;
* вводятся положения, касающиеся использования информационной модели объекта капитального строительства (BIM-моделирование) при осуществлении авторского надзора;
* скорректирован состав работ по авторскому надзору. Вместо «рабочей» документации в отношении последней будет использоваться слово «проектная»;
* скорректирован порядок внесения изменений в проектную документацию;
* в состав примерного перечня основных видов работ, ответственных конструкций будут добавлены монтаж фасадных и витражных конструкций;
* исключаются дублирующие ГК РФ, ГрК РФ и федеральные законы термины и определения авторского надзора, строительного контроля, рабочей документации, критического, значительного и малозначительного дефектов.
* изменено определение «скрытых работ»
* с 12 до 17 расширен перечень используемых нормативных ссылок.
  1. 01.12.2020 АНСБ. **ФГИС ЦС меняется! В ней создадут две новые подсистемы**

На официальном интернет-портале правовой информации размещено постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2020 года № 1918 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве».

[Опубликованное постановление](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011270008) вносит ряд поправок и дополнений в Положение о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2016 года № 959.

Принятые изменения направлены на дальнейшее развитие ФГИС ЦС, в том числе на совершенствование действующих подсистем, таких, как мониторинг цен строительных ресурсов, федеральный реестр сметных нормативов, классификатор строительных ресурсов, подсистема обеспечения доступа к информации.

Также будут созданы две новые подсистемы - формирования сметных цен строительных ресурсов и расчета индексов изменения сметной стоимости строительства.

Внесенные изменения также позволят расширить возможности интеграции ФГИС ЦС с другими информационными системами.

* 1. 01.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). **Внесены изменения в Положение о федеральной государственной системе ценообразования в строительстве**

[Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2020 года № 1918 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве»](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011270008) опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации. Документ вступает в силу 5 декабря 2020 года.

Постановление вносит ряд поправок и дополнений в Положение о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2016 года № 959. Принятые изменения направлены на дальнейшее развитие ФГИС ЦС, в том числе на совершенствование действующих подсистем (мониторинг цен строительных ресурсов, федеральный реестр сметных нормативов, классификатор строительных ресурсов, подсистема обеспечения доступа к информации), а также создание новых (подсистема формирования сметных цен строительных ресурсов и подсистема расчета индексов изменения сметной стоимости строительства).

Внесенные изменения также позволят расширить возможности интеграции ФГИС ЦС с другими информационными системами.

* 1. 30.11.2020 ЕРЗ. **Как изменится перечень случаев, не требующих получения разрешения на строительство**

На официальном портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 [№](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011110021?index=0)[1816](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011200052?index=0) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории…».

Согласно новому перечню, в число объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение РНС, входят:

* линии и сооружения связи, не являющиеся особо опасными или технически сложными;
* линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно и связанные с ними трансформаторные подстанции и распределительные пункты;
* тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 1,6 МПа включительно или горячую воду с температурой до 150 градусов Цельсия включительно;
* водопроводы и водоводы диаметром до 500 мм;
* линейные сооружения водоотведения диаметром до 1000 мм;
* автодороги IV и V категории;
* местные улицы и дороги, проезды улично-дорожной сети сельских поселений;
* пешеходный улицы и площади городов;
* парковые дороги, проезды и велосипедные дорожки;
* объекты капстроительства, являющиеся элементами обустройства автодорог или защитными сооружениями и размещаемые в полосе отвода автодорог;
* отдельно стоящие ветроэнергетические установки высотой менее 250 м, а также солнечные батареи.

Подготовка документации по планировке территории не будет требоваться при строительстве или  реконструкции:

* вышеуказанных линейных объектов;
* газопроводов с проектным рабочим давлением до 0,6 МПа;
* объекта капстроительства в составе линейного объекта при условии размещения объекта в существующих границах земельного участка либо в границах установленного сервитута, отсутствии необходимости изменения границ зон с особыми условиями использования территорий и при не превышении общей площади объекта строительства 1500 кв. м, высоты 12 м и количества этажей не более двух;
* электрических сетей, сетей тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, размещаемых в границах внутри одного квартала, одного микрорайона;
* подъездов, съездов и примыканий к объектам дорожного сервиса или автодорог, для строительства и реконструкции которых не требуется получение РНС.

В [перечень](https://base.garant.ru/70815020/#friends) видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, добавятся:

* площадки для размещения строительной техники и строительных грузов, некапитальные строения для обеспечения потребностей застройщика (бытовые городки, офисы продаж), если ПОС предусмотрено размещение таких площадок за границами участка, на котором осуществляется строительство;
* сооружения инженерной защиты;
* ограждающие устройства, размещаемые на придомовых территориях МКД;
* палатки и лотки, размещаемые в целях организации сезонных ярмарок продуктов питания и сельхозпродукции.

Постановление Правительства РФ от 07.03.2017 [№269](http://docs.cntd.ru/document/420393663) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» и Постановление Правительства РФ от 17.08.2019 [№1064](http://docs.cntd.ru/document/560994077) «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» признаны утратившими силу.

Портал ЕРЗ.РФ ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/kakiye-vidy-rabot-teper-mozhno-vypolnyat-do-polucheniya-razresheniya-na-stroitelstvo?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%BA%D0%B0%D0%BA%D0%B8%D0%B5) об утверждении Правительством РФ перечня видов работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде, которые могут выполняться до выдачи РНС.

Постановление вступило в силу 20 ноября 2020 года.

* 1. 01.12.2020 АНСБ. **Классификатор строительной информации доступен для использования и доработки**

Первую версию классификатора строительной информации (КСИ) представили разработчики на заседании открытой рабочей группы при комиссии по цифровизации стройотрасли Общественного совета Минстроя России. С 1 декабря КСИ доступен для пользователей в тестовом режиме.

Первое обсуждение Классификатора строительной информации состоялось на платформе открытой рабочей группы при комиссии по цифровизации строительной отрасли ОС Минстроя России 27 ноября с.г. Разработчики представили на суд экспертов текущую версию Классификатора, сразу оговорив, что он постоянно дорабатывается с учетом высказываемых специалистами замечаний.

Председатель комиссии по цифровизации Михаил Викторов отметил, что КСИ – это основа для развития технологий информационного моделирования и автоматизации  процессов, в том числе, при общении с Госэкспертизой и Госстройнадзором. КСИ – продукт долгожданный, он разрабатывался с 2018 года, его концепцию многократно обсуждали и на заседаниях комиссии, и в рамках подкомитета 5 ТК 465 «Строительство».

Замминистра по цифровизации строительной отрасли Александр Козлов также назвал КСИ уникальным и необходимым отрасли продуктом, основой для внедрения BIM. При этом очень важно, чтобы и BIM, и другие цифровые продукты внедрялись максимально комфортно, они должны не мешать, а помогать строительству.

Основную работу по разработке КСИ проделал ФАУ «ФЦС», он же отслеживает все замечания и занимается доработкой Классификатора. В ближайшее время на базе «ФЦС» будет создан проектный офис по цифровой трансформации строительной отрасли. По мнению замруководителя ФАУ «ФЦС» Дениса Чамары, Классификатор – это единый язык для всех участников, основа для создания единой отраслевой платформы по управлению жизненным циклом объектов. Сейчас уже приняты почти все необходимые для наполнения и развития КСИ документы, в том числе, правила ведения информационной модели и Классификатора. Классификатор, а также описание методов  взаимодействия с другими информационными системами, доступен с 1 декабря 2020 г. по ссылке [http://faufcc.ru](http://faufcc.ru/) в соответствующем разделе. После размещения КСИ в публичном пространстве все пользователи через разработанные механизмы информационного обмена смогут интегрировать его в используемое программное обеспечение. Уже сейчас к тестированию КСИ привлечены ведущие разработчики программного обеспечения для работы с информационными моделями (BIM), например, Renga, Autodesk.

Сформированная структура КСИ соответствует требованиям международного стандарта ISO 12006-2:2015. При разработке структуры также были учтены рекомендации международного стандарта ISO 81346-12:2018.

Принцип работы классификатора прост – он внедряется в программное обеспечение вендоров и за счёт этого все участники инвестиционно-строительного процесса автоматически начинают общаться на одном языке, причём на уровне систем. Для этого предлагается два этапа реализации для передачи информационной модели. На первом этапе, для того чтобы не создавать дополнительных барьеров и не нарушать существующий порядок обмена данными, предлагается классифицировать только элементы информационной модели в форматах открытых данных (ifc). В дальнейшем, при вступлении в действие регламентов о составе информационной модели, дополнить ее атрибутивной информацией (ХМL). Важно, что КСИ предусматривает возможность проведения связей с иными классификаторами. Например, Классификатором строительных ресурсов, Московской системой классификаторов и иными классификаторами, которых в России начитываются десятки.

В настоящее время классификатор строительной информации состоит из 21 классификационной таблицы строительной информации, в случае необходимости КСИ может быть дополнен. Согласно утвержденным правовым актам КСИ является частью ГИСОГД РФ. До ввода ГИСОГД РФ в эксплуатацию, запланированного на 2022 год, классификатор будет размещен в виде информационного ресурса на сайте ФАУ «ФЦС». В 2021 году запланированы работы по разработке методического пособия по кодированию техпроцессов в строительстве.

В целом обсуждение первой версии КСИ прошло в рабочем ключе, за исключением традиционно агрессивно-недовольного выступления представителя БИМ-Ассоциации Ивана Штаера. По его словам, в КСИ огромное количество ошибок, и он не может корректно работать и использоваться с 1 декабря – «это позор для разработчиков». Но Александр Козлов довольно резко ответил на неконструктивную критику этой «пятой колонны»  среди экспертов, посоветовав для начала внимательно почитать нормативные документы, а затем посмотреть текущую версию Классификатора, не ссылаясь на то, что БИМ-Ассоциации, как всегда, чего-то недодали. Классификатор постоянно модернизируется, и через год мы будем уже говорить о версии 2.0 или 3.0. В общем, работать надо, а не сотрясать воздух.

Выход Классификатора «в свет» прокомментировал и министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин: «*Классификатор строительной информации* представляет *собой единый язык общения участников строительного процесса. КСИ обеспечит обмен данными между информационными системами и возможность однозначной идентификации элементов информационной модели. Система также создаст основу для запуска необходимого процесса для отрасли - поступательного перевода нормативно-технических документов в электронный вид. В конечном итоге КСИ послужит отправной точкой для возможной автоматизированной проверки информационной модели объекта капстроительства*», – отметил он.

* 1. 01.12.2020 АНСБ. **Минстрой внесёт изменения в СП 70 «Несущие и ограждающие конструкции»**

Минстрой России обновит общие требования к строительно-монтажным работам по возведению новых видов строительных конструкций. Соответствующее Изменение СП 70 «Несущие и ограждающие конструкции» планируется принять в следующем году.

«Благодаря разработанным изменениям в СП 70 Минстрой запустит процесс решения многолетней проблемы рынка легких стальных тонкостенных конструкций. До сих пор технологии возведения зданий из ЛСТК не отражены в нормативной базе. Пока еще очень фрагментарно зафиксированы требования лишь к некоторым аспектам монтажа для стеновых ограждений и крыш. При этом рынок ЛСТК в России достаточно серьезный. Сейчас в стране насчитывается более 30 заводов по производству технологической линейки таких конструкций», – сообщил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Дмитрий Волков.

ЛСТК зачастую используются в малоэтажном гражданском строительстве в удаленных районах России (малых городах и поселениях), сельском строительстве (для птичников, коровников), а также при возведении складов, цехов и ангаров различного назначения.

Здания на металлическом каркасе со стальным тонкостенным профилем можно монтировать в любое время года без использования «мокрых» процессов. У зданий из ЛСТК высокие энергосберегающие свойства, они - экологичны в производстве и легкие для монтажа. Дома, построенные по данной технологии, почти не дают усадки. При этом ключевой фактор, определяющий эффективность и срок безопасной эксплуатации ЛСТК, – коррозийная стойкость конструкций при воздействии среды с различной степенью агрессивности.

При применении конструкций из оцинкованных холодногнутых профилей (ЛСТК) экономия составляет до 25% по сравнению с традиционными профилями (двутавры, швеллера, уголки).

«Можно сравнить расход металлов на квадратный метр общей или полезной площади. Например, при строительстве школы, детского сада или больницы в удаленной местности расход ЛСТК составляет 40-45 кг на квадратный метр, а на традиционные конструкции (из горячекатаной стали) – более 55 кг на квадратный метр. При этом преимущество имеют комбинированные решения на основе каркаса из двутавра и каркасно-обшивных стен на основе ЛСТК. Таким образом, максимально минимизируются «мокрые» процессы на стройке и существенно сокращается срок строительства», – заметил Дмитрий Волков.

Экономия на логистике при транспортировке ЛСТК может достигать 35-40%. Такие конструкции более компактно размещаются при их упаковке и складировании. В пример можно привести строительство здания поликлиники на 100 посещений и стационара с 15-ю койками, расположенного в Архангельской области.

«Металлоёмкость каркаса здания из ЛСТК составила 150 тонн на поликлинику и стационар совместно, и весь этот тоннаж, включая утеплители и обшивку, удалось доставить в труднодоступный поселок Обозерский Архангельской области, используя всего лишь 8 единиц автотранспорта. В них компактно размещались паллеты с профилем снизу и утеплителем сверху, что невозможно сделать при традиционной строительной технологии из пеноблоков», – рассказала руководитель проектов Инженерного центра АРСС Татьяна Назмеева.

О других важных обновлениях и нововведениях в СП 70 рассказал Андрей Бучкин, заместитель директора НИИЖБ им. А.А. Гвоздева (АО «НИЦ «Строительство»).

По его словам, вводятся требования к этапам предварительного напряжения композитной арматуры, позволяющие использовать имеющуюся технологию изготовления сборных преднапряженных конструкций и обеспечивать заданные расчетные требования СП 295 «Конструкции бетонные, армированные полимерной композитной арматурой».

«Преднапряжение конструкций позволяет повысить их эксплуатационные характеристики – уменьшать прогиб под действием нагрузки, а также исключать раскрытие трещин в бетонных конструкциях. Сама полимерная арматура обладает высокой коррозионной стойкостью, диэлектрическими свойствами и малым весом», – объяснил Андрей Бучкин.

Кроме это, в проекте СП 70 приведены конструктивные требования к полимерным гибким связям, приведена технология их применения в многослойных стеновых конструкциях. Отметим, гибкая связь – это стержень сложной формы, предназначенный для соединения наружного (со стороны улицы) и внутреннего (со стороны помещения) слоев конструкции стены через утеплитель. Гибкие связи применяют как в трехслойных бетонных панелях заводского изготовления, так и в наружных стенах с облицовочным слоем из кирпичной или каменной кладки, выполняемых на строительной площадке.

Проектом документа предусмотрены требования к возведению модульных конструкций зданий и правила их монтажа, которые также не были прописаны зафиксированы в нормах, из-за чего стабильно происходили задержки строительно-инвестиционного цикла при взаимодействии с контролирующими органами. Опыт применения модульных конструкций при строительстве, например, корпуса инфекционной больницы на 60 мест в республике Крым явно доказал, что применение модулей позволяет сократить сроки строительства на 30%, а количество задействованного персонала на стройплощадке уменьшить в 1,5-2 раза в сравнении с возведением конструкций из монолитного бетона и кирпича.

По данным Инженерного центра АРСС, для модульных зданий до 80% работ выполняется на заводе, за счет чего повышается качество и контроль за процессами отделки и монтажа инженерных систем, снижаются риски неудовлетворительного качества СМР и срыва сроков строительства. Таким образом, скорость реализации проекта снижается на 50%, потому как на строительной площадке проходит только подготовка и планировка территории, устройство фундаментов, установка модулей, а также ввод инженерных систем и благоустройство.

Модульные конструкции могут быть каркасными или бескаркасными с заполнением эффективным утеплителем. В частности, каркас может быть выполнен из ЛСТК, горячекатаных стальных профилей или их комбинированием. Строительство модульных зданий можно вести без рисков потери качества в условиях отдаленных регионов России, Крайнего Севера и сейсмоопасных районах.

«Обновление документа осуществлялось в рамках пакетной актуализации ряда нормативных документов для разрешения возведения современных энергоэффективных зданий больниц из быстровозводимых модульных конструкций, т.е. совместно с Изменением СП 158 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» и Пересмотром СП 60 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха». Обновленный СП 70 безусловно даст импульс к развитию современного «быстрого» строительства, которое становится более технологичным, экономичным, и безопасным», – заключил директор ФАУ «ФЦС» Сергей Музыченко.

Работа по Изменению СП 70 «Несущие и ограждающие конструкции» организована ФАУ ФЦС и выполнена ведущими научно-исследовательскими организациями страны: ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко, НИИЖБ им. А.А. Гвоздева, ЦНИИПСК им. Мельникова и инженерным центром АРСС. Работа получила положительные отзывы от Ассоциации «Композитные строительные материалы», ЕВРАЗ Холдинг, ООО «Новый дом» и других членов Ассоциации развития стального строительства.

* 1. 02.12.2020 РИА Новости. **Закон о КРТ ускорит в 3-4 раза подготовку земель под строительство**

Принятие законопроекта о комплексном развитии территорий (КРТ) позволит в несколько раз сократить срок подготовки земельных участков под строительство, сообщил заместитель гендиректора "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" [Денис Филиппов](http://ria.ru/person_Denis_Filippov/).

"Мы полностью поддерживаем закон о КРТ, потому что от скорости подготовки земельного участка очень многое зависит. Сегодня процедура занимает от двух с половиной лет, а законопроект позволит сократить этот процесс в несколько раз, и цикл подготовки может составить от 6 до 9 месяцев", - сказал он в ходе онлайн-конференции.

[Госдума](http://ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) на пленарном заседании в ноябре приняла в первом чтении законопроект о комплексном развитии территорий, который предусматривает механизмы расселения ветхого жилья в стране. Документ дает регионам право утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов, а жильцам - право двумя третями голосов принимать решение о включении их жилья в такие программы. По оценке вице-премьера России [Марата Хуснуллина](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/), только на первом этапе реализации законопроект в течение 10 лет потребует около 2 триллионов рублей.

* 1. 03.12.2020 Уралинформбюро. **Строители объявили войну «гарантийному оброку»**

*Российских строителей в ближайшее время могут освободить от выплаты обязательной банковской гарантии при заключении госконтрактов в рамках федерального закона 44-ФЗ.*

Соответствующий законопроект недавно подготовлен Минстроем РФ. «Рабочая» версия документа на днях попала в распоряжение "Уралинформбюро".

Да и миссия у банковской гарантии вполне, казалось бы, благородная: подстраховать заказчика на случай, если исполнитель не выполнит контракт или нарушит его условия.

Однако авторы документа уверены, что отмена обязательного «гарантийного оброка» будет на благо и строительному рынку, и покупателям жилья в новостройках — в том числе минимизирует количество долго— и недостроев.

По мнению разработчиков, сложившаяся модель строительных госконтрактов страдает серьезным изъяном: победа в аукционах достается участнику, предложившему наименьшую цену выполнения работ. Это, в свою очередь, приводит к применению на стройке дешевых технологий, «бьющих» по качеству продукта и его безопасности.

При этом у подрядчика всегда есть удобное оправдание: мол, он и так потратился на выплату банковской гарантии при заключении контракта, так что теперь имеет полное право экономить. А члены СРО (саморегулирующих организаций) при этом обязаны еще и вносить средства в компенсационный фонд, на случай, если стройка по какой-либо причине «замерзнет».

Что же Минстрой предлагает взамен этой модели? Убрать из закона дублирующие выплаты: если компания, приступая к строительству, внесла деньги в компфонд, банковскую гарантию при заключении контракта она платить не обязана.

Правда, пока не очень ясно, всех ли подрядчиков коснется эта льгота. В изначальной версии документа речь шла только о «работах первого уровня» стоимостью не выше 60 миллионов рублей. Однако в новой редакции этого ценового «потолка» уже нет.

Сэкономил на гарантии — ускорил стройку?

Одним из авторов инициативы выступило СРО «Уральское объединение строителей». "Уралинформбюро" связалось с представителями УОС, чтобы выяснить, каким образом предложенные коррективы в 44-ФЗ помогут сделать стройку более «быстрой» и качественной и, самое главное, как новая модель госконтрактов скажется на строительном рынке.

Заместитель генерального директора по связям с общественностью СРО «Уральское объединение строителей» Денис Снетков:

— Кода мы вносили в НОСТРОЙ эту инициативу, мы хотели сделать благо подрядчику, освободить его от ненужных финансовых расходов, чтобы у подрядчика было больше оборотных средств. Стоимость банковской гарантии обходится участникам закупки в среднем в 0,75% от суммы обеспечения заявки. То есть, к примеру, при начальной максимальной цене контракта 500 миллионов рублей и установленном обеспечении заявки в 5% только комиссия за выдачу гарантии составит почти 200 тысяч рублей. При этом не факт, что контракт будет заключен. Так что отмена обеспечения будет выгодна как с точки зрения высвобождения дополнительных денег, так и для экономии времени строителей. Подрядчик сможет нанимать на работу более квалифицированный персонал, платить ему большую зарплату, больше денег вкладывать в сам проект, покупать хорошее строительное оборудование.

По словам Дениса Снеткова, сегодня в Национальном объединении строителей обсуждается еще одна инициатива уральцев. Речь идет о том, чтобы в обязательном порядке авансировать победителя госзакупки в размере не менее 20% от цены договора, причем в десятидневный срок с момента его заключения. Наконец, разработчики законопроекта предлагают снизить до тех же 10 рабочих дней сроки приемки и оплаты строительных работ.

Член экспертного совета СРО «Уральское объединения строителей» Евгения Кузнецова:

— Быстрая выплата аванса также поможет подрядчику сразу приступить к выполнению работ и закупке материалов. Это очень важный нюанс: многое нужное для стройки оборудование, например, для систем охранно-пожарной сигнализации и видеонаблюдения, нам порой приходится ждать по полгода! А снижение сроков приемки и оплаты позволит подрядчику быстрее получить деньги за выполненные работы, а значит, вовремя заплатить налоги и зарплату.

Солидарны с инициаторами законопроекта и другие известные эксперты строительной отрасли Урала. Так, председатель Союза предприятий стройиндустрии Свердловской области Юрий Чумерин в беседе с "Уралинформбюро" признал: финансовые нагрузки у подрядчиков очень большие.

— Сейчас надо страховать подрядные работы и по 44-ФЗ, и по 223-ФЗ, и по постановлению правительства № 615 (от 1 июля 2016 года, посвящено обязанностям подрядных организаций при капремонте многоквартирных жилых домов — прим. ред.). Но для нас, строителей, в этом смысле более интересен приказ Минстроя РФ № 421, вступивший в силу в сентябре текущего года. По нему в смету заказчика вводится компенсация для подрядчика по трем новым пунктам: страхование подрядных работ, оплата банковских гарантий и мероприятия по борьбе с пандемией COVID-19. Раньше эти оплаты производились из прибыли предприятия, а сейчас заказчик обязан вложить эти расходы в сметный расчет и компенсировать подрядчику. Действие приказа распространится на контракты, которые будут заключены после ноября 2020 года.

Забудьте слово «аукцион»

Стоит отметить, что аргументы против отмены банковской гарантии не менее серьезны. Так, еще пять лет назад гендиректор НП СРО «Первая гильдия строителей» Станислав Мацелевич предрекал «демпинг и вымогательство на тендерах», если этот инструмент будет удален из 44-ФЗ.

Противники новеллы также уверены, что без «кнута» в виде банковской гарантии недобросовестные подрядчик окончательно «распоясаются». Как избежать такого сценария?

Член экспертного совета СРО «Уральское объединения строителей» Евгения Кузнецова:

— Если говорить о механизмах защиты от недобросовестных поставщиков, то здесь поможет другое нововведение — конкурсный механизм отбора подрядчиков. Мы предлагали перевести аукционную систему закупок в конкурсный порядок, чтобы заказчик искал подрядчика не по цене, а по опыту. Этот пункт недавно появился в федеральном законодательстве. Заказчик вправе выбирать, проводить аукцион или конкурс. В случае конкурса устанавливаются дополнительные требования к участникам размещения заказа, а именно опыт, финансовые и материально-технические ресурсы. Профессиональное сообщество рассчитывает, что потребители получат более качественные объекты.

Директор Института проектирования и экспертиз (ИнПроЭкс) Евгений Лоскутов:

— Сама логика 44 ФЗ и 223 ФЗ не обеспечивает качество работ. Законы о госзакупках — это законы о борьбе с коррупцией, а не документы, которые определяют качество в строительстве. Пока мы полностью не перейдём к конкурсной процедуре отбора, пока еще живы аукционы с ключевым фактором выбора исполнителя по цене, пока заказчики не начнут думать о качестве проектной документации, безусловно, мы так и будем сталкиваться с отсутствием качественного строительства.

Председатель Союза предприятий стройиндустрии Свердловской области Юрий Чумерин:

— Если недобросовестный подрядчик нарушит условия контракта и не введет объект в срок, заказчик может подать на него в суд и взыскать очень большие деньги. У заказчика в этом вопросе очень действенные рычаги.

* 1. 03.12.2020 ЕРЗ. **Верховный Суд: Росреестр не вправе требовать нотариального удостоверения допсоглашения к ДДУ**

*Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ определением по делу*[*№6-КАД20-4-К2*](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1908340)*отменила решения нижестоящих судов в споре о признании незаконным отказа в госрегистрации допсоглашения к ДДУ и приняла по делу новое решение.*

Между супругами **Ларисой** и **Александром**  **Никулиными** и застройщиком был заключен ДДУ, по условиям которого у участников возникло право требования в совместную собственность объекта долевого строительства. Договор был зарегистрирован в установленном порядке Управлением Росреестра.

Впоследствии брак между супругами был расторгнут и заключено соглашение о равенстве долей в праве требования по ДДУ.

Далее участники строительства подписали с застройщиком дополнительное соглашение к ДДУ, по условиям которого стороны договорились внести изменения, заменив слова «в совместную собственность» на слова «в общую долевую собственность с определением долей каждого участника по ½».

Однако в регистрации дополнительного соглашения истцам было отказано в связи с тем, что, по мнению Росреестра, документ содержит элементы брачного договора, и данное соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

Участники строительства обратились в суд с исковыми требованиями о признании незаконным отказа Росреестра в государственной регистрации дополнительного соглашения к ДДУ, однако судами трех инстанций в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Судебная коллегия Верховного Суда не согласилась с мнением нижестоящих судов. Мнение Росреестра о необходимости нотариального удостоверения дополнительного соглашения к ДДУ признано ошибочным.

Суд указал, что федеральное законодательство не содержит ограничений на регистрацию вновь созданного объекта долевого строительства в долевую собственность. Указание в допсоглашении на определение конкретных долей не противоречит законодательству, не нарушает чьих-либо прав и законных интересов, а зависит целиком от волеизъявления участников строительства.

В данном случае подлежали применению нормы законодательства, регулирующие порядок государственной регистрации прав, а не нормы, регулирующие семейные правоотношения.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда отменила решения нижестоящих судов и обязала Управление Росреестра повторно рассмотреть вопрос о госрегистрации допсоглашения к ДДУ.

* 1. 03.12.2020 ЕРЗ. **Новые требования к арбитражным управляющим в делах о банкротстве застройщиков**

*На официальном портале правовой информации опубликован Приказ Минэкономразвития от 24.10.2020*[*№701*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011300010?index=0)*«О внесении изменений в Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика…».*

Согласно изменениям, требования к стажу работы арбитражного управляющего на руководящих должностях в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства снижены с трех до двух лет.

Кроме того, заявитель сможет претендовать на должность арбитражного управляющего в делах о банкротстве застройщиков при наличии опыта участия в качестве арбитражного управляющего в не менее чем двух процедурах банкротств застройщиков. Ранее от претендента требовался опыт участия не менее чем в трех таких процедурах.

Также для аккредитации будет необходимо предоставить копию документа, подтверждающего обучение по программе, утвержденной [Фондом](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/) защиты дольщиков.

Напомним, что порядок аккредитации арбитражных управляющих в делах о банкротстве застройщиков утвержден приказом Минэкономразвития от 23.05.2018 [№263](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71864518/). Аккредитацией арбитражных управляющих для участия в делах о банкротстве застройщиков занимается Фонд защиты дольщиков. Срок действия аккредитации составляет три года.

**Приказ Минэкономразвития вступит в силу 10 декабря 2020 года, а требования об опыте работы — 1 февраля 2021 года.**

* 1. 04.12.2020 ЕРЗ. **Верховный Суд: невозможность исполнения муниципальным образованием обязательств по договору РЗТ прекращает встречные обязательства застройщика**

*Экономколлегия Верховного Суда РФ определением по делу*[*№301-ЭС19-25810*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/94ce9e5c-655e-4fc4-a1c8-5d7d0a6d2857/9d49a81a-60bf-4933-98bb-365c4ef2ef82/A11-9358-2017_20200806_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*отменила судебные акты нижестоящих инстанций в споре между Администрацией города Владимира и ООО «Инвест-Строй» об исполнении обязательств по договору о РЗТ.*

Администрация города Владимира в 2104 году приняла решение о развитии застроенной территории части квартала №22 исторического центра города Владимира, а также утвердила здания, строения и сооружения, подлежащие сносу, реконструкции, расположенные на территории, планируемой к развитию.

По результатам открытого аукциона Администрация и [ООО «Инвест-Строй»](https://www.rusprofile.ru/id/11576184) заключили договор о развитии застроенной территории на срок 4 года.

Администрация, указывая на то, что застройщик не исполнил своих обязательств по передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений в соответствии с условиями заключенного договора, обратилась в арбитражный суд с иском об обязании общества исполнить данное обязательство.

Застройщик, возражая против удовлетворения иска и в обоснование встречного иска о признании договора РЗТ недействительным, ссылался на запрет строительства любых капитальных объектов на предоставленном земельном участке.

Суды первой, апелляционной и окружной инстанции пришли к выводу об обоснованности требования Администрации.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда не согласилась с выводами нижестоящих судов.

По мнению суда, в результате исполнения договора РЗТ достигаются не только преследуемые органом местного самоуправления цели по увеличению жилищного фонда, но и преследуемые застройщиком цели по получению земельных участков для осуществления капитального строительства и получению прибыли в результате использования и реализации построенных объектов.

В градостроительном законодательстве отсутствуют нормы, из которых следовало бы, что развитие застроенных территорий может осуществляться в целях благоустройства территории без возведения капитальных объектов.

Положения градостроительного законодательства и условия заключенного договора РЗТ определяют, что РЗТ осуществляется в целях строительства объектов недвижимости.

Также в силу положений гражданского законодательства, в случае невозможности исполнения администрацией своих обязательств, в том числе из-за наличия градостроительных ограничений, прекращаются и обязательства исполнителя такого договора.

По итогам рассмотрения дела Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отменила решения нижестоящих судов, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

* 1. 04.12.2020 ЕРЗ. **ФНС: услуги застройщика при продаже нежилого помещения по ДДУ не облагаются НДС**

*ФНС России разместила письмо Минфина от 12.11.2020*[*№03-07-15/98846*](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_196598/dae5020d0609d054db69cf402ca4609eaca7bd0e/#dst100010)*по вопросу применения НДС организацией-застройщиком при передаче нежилых помещений, входящих в состав жилого дома.*

Согласно письму ведомства, услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве ([ДДУ](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-zaklyuchit-ddu-vozmozhno-i-posle-vvoda-doma-v-ekspluatatsiyu?search=%D0%94%D0%94%D0%A3)), предусматривающим передачу участнику строительства нежилого помещения в МКД, не подлежат налогообложению НДС.

Минфин напомнил, что в соответствии с положениями [НК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) от НДС освобождены услуги застройщика на основании ДДУ, заключенного в соответствии с [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/). Это правило не распространяется на строительство объектов производственного назначения.

При этом, согласно правовой позиции судов, понятия «объект» и «объект долевого строительства» имеют различное значение.

Под «объектами» понимаются МКД и иные объекты недвижимости, и данный термин отличается от более узкого термина — «объект долевого строительства».

Под «объектом долевого строительства» понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество, входящее в состав МКД или иного объекта недвижимости.

МКД (как здание в целом) является объектом непроизводственного (жилого) назначения, независимо от наличия в нем нежилых помещений.

Такие выводы Минфина были также поддержаны Определениями Верховного Суда РФ от 21.09.2016 №302-КГ16-11410, от 22.07.2016 №306-КГ16-4710 и 06.04.2017 №308-КГ17-2206.

* 1. 04.12.2020 ЕРЗ. **ДОМ.РФ: процесс вовлечения федеральных земель под жилищное строительство сократится с двух лет до 6-9 месяцев**

*Этого удастся достичь за счет изменений в действующее законодательство, которые ДОМ.РФ готовит совместно с Правительством, сообщили в пресс-службе госкорпорации со ссылкой на генерального директора Фонда ДОМ.РФ Дениса Филиппова.*

По словам **Дениса Филиппова** (на фото), в текущем году единый институт развития в жилищной сфере вовлек в оборот не менее 3,7 тыс. га, что с точки зрения градостроительного потенциала составляет около 8 млн кв. м жилья.

Напомним, что в соответствии с [161-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) «О содействии развитию жилищного строительства» ДОМ.РФ [обладает](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-peredayet-subyektam-rf-sotni-gektarov-federalnoy-zemli-pod-stroitelstvo-zhilya?search=%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F) полномочиями агента Российской Федерации по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями.

С момента вступления закона в силу в 2008 году ДОМ.РФ вовлек 41,4 тыс. га земли с градостроительным потенциалом более 85 млн кв. м, сообщил Денис Филиппов, уточнив, что для выполнения плановых показателей [нацпроекта](https://erzrf.ru/news/v-chisle-samykh-korruptsionnykh-natsproyektov-sovet-bezopasnosti-nazval-zhilye-i-gorodskaya-sreda?search=%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) «Жилье и городская среда» нужно вовлекать в оборот не менее 3,5 тыс. га ежегодно.

«Но не менее острым является вопрос скорости подготовки этих земельных участков к жилищному строительству», — [подчеркнул](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-podvel-itogi-vovlecheniya-v-oborot-federalnykh-zemel-v-2020-godu-/) Филиппов напомнив, что сегодня эти сроки составляют более двух лет.

На исправление данной проблемы направлен закон о комплексном развитии территорий, [находящийся](https://erzrf.ru/news/gosduma-prinyala-v-pervom-chtenii-zakonoproyekt-o-vserossiyskoy-renovatsii?search=%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%86) в стадии принятия Госдумой, а также грядущие изменения в профильное действующее законодательство, которые готовит ДОМ.РФ, пояснил топ-менеджер ДОМ.РФ.

«В декабре мы подготовим весь законопроектный пакет и направим его в Правительство», — уточнил он. По словам чиновника, эти меры сократят время подготовки вовлеченных в оборот земельных участков к жилищному строительству до 6—9 месяцев.

«За это время можно будет подготовить под комплексное развитие территории любой земельный участок, в том числе находящейся в федеральной собственности», — пояснил руководитель Фонда ДОМ.РФ.

Он также напомнил, что в этом году ДОМ.РФ впервые апробировал [проведение](https://erzrf.ru/news/v-dvenadtsati-regionakh-proydut-torgi-po-vykupu-gosudarstvom-zhilya-u-zastroyshchikov?search=%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3) аукционных торгов в новом формате — с обязательством застройщика по передаче части построенных площадей госкорпорации.

Участвовать в таких аукционах [могут](https://erzrf.ru/news/ustoychivyy-zastroyshchik-s-opytom-rzt-ili-kot-poluchit-v-arendu-boleye-50-ga-zemli-v-tsentre-voronezha-dlya-stroitelstva-okolo-400-tys-kv-m-zhilya?search=%D0%9A%D0%9E%D0%A2) только девелоперы с подтвержденным опытом строительства жилых домов и опытом успешной реализации проектов комплексного освоения территорий ([КОТ](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-podgotovit-predlozheniya-po-sovershenstvovaniyu-standartov-kompleksnoy-zhiloy-zastroyki?search=%D0%9A%D0%9E%D0%A2)).

«Это еще один механизм поддержки строительных компаний, которые, по сути, освобождаются от уплаты аренды за пользование земельными участками», — подчеркнул Филиппов.

1. ПРАВИТЕЛЬСТВО
   1. 27.11.2020 Строительная газета. **Хуснуллин намерен отстаивать продление ипотеки под 6,5% после июля 2021 года**

Вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что как куратор строительной отрасли будет отстаивать необходимость продления льготной ипотеки под 6,5% и после июля 2021 года.

По словам вице-премьера, без пролонгации «президентской ипотеки» развитие России и достижение профильных национальный целей невозможно.

Как отметил Марат Хуснуллин, ипотека действительно спровоцировала удорожание жилья, вызванное также переходом на эскроу-счета, курсовой разницей и дефицитом рабочей силы, но при этом увеличила предложение, рост цен в целом ряде регионов простимулировал строительство жилья.

По словам вице-премьера, при минимальной рентабельности девелоперских проектов (5-10% во многих субъектах РФ) небольшое увеличение стоимости новостроек помогло застройщикам выжить.

Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина отметила необходимость вовремя свернуть антикризисную ипотечную программу, чтобы избежать формирования ипотечного пузыря и сбалансировать на рыночной основе спрос и предложение на рынке жилья, прекратив таким образом рост цен на новостройки.

* 1. 27.11.2020 Строительная газета. **Глава кабмина освободил от должности замглавы Минстроя Татьяну Костареву**

Премьер – министр РФ Михаил Мишустин освободил от должности статс-секретаря - замглавы Минстроя России Татьяну Костареву по ее просьбе. Глава правительства уже подписал соответствующее распоряжение.

В ведомстве Татьяна Костарева отвечала за правовое обеспечение деятельности министерства (взаимодействие с Федеральным собранием, госорганами, общественными организациями), а также обеспечение кадровой и хозяйственной деятельности.

* 1. 27.11.2020 АНСБ. **Роспотребнадзор против снижения компенсаций дольщикам**

Роспотребнадзор и Генпрокуратура выступили против снижения компенсаций покупателям квартир за нарушения застройщиков, сказали в своих выступлениях на заседании Совета Федерации в четверг представители обоих ведомств.

"По данным Верховного суда, в 2019 году средняя сумма взысканных штрафов в расчете на один иск в сфере строительства составила 294 тыс. рублей, за последние пять лет средняя сумма — 320,5 тыс. рублей. Это на порядок меньше стоимости самой дешевой квартиры. По другим сферам сумма на порядок выше средней цены товара", — сказал начальник управления Роспотребнадзора Олег Прусаков.

Он подчеркнул, что никакого злоупотребления правом здесь нет, и суммы, которые присуждаются, явно недостаточны: они не покрывают расходов потребителя и неадекватны с точки зрения сопоставимости с ценой договора. Плюс существует проблема исполнения судебных решений — даже по тем компенсациям, которые присудили.

"Я не согласен с использованием термина "потребительский экстремизм". По данным Верховного суда РФ, за последние пять лет в сфере строительства жилья число дел в судах снизилось на 20%. В 2019 году было рассмотрено 28,2 тыс. дел (в 2018 году — 31,9 тыс. дел, в 2017 — 36,2 тыс.). При этом в 95% случаев дела в этой сфере завершаются в пользу потребителей. Я никак не связываю это с "потребительским экстремизмом" — у нас нет оснований усомниться в компетенции судебных органов и в их объективности. Это должно говорить скорее о том, что в сфере строительства жилья не все гладко, и застройщики объективно — и это подтверждается решениями судов — нарушают права потребителей. Если бы это было не так, мы бы имели другие проценты: по другим сферам они ниже", — сказал Прусаков.

Также он напомнил, что потребитель в таких спорах — экономически слабая сторона, тем более по сравнению с профессиональными участниками рынка, у которых есть возможность пользоваться помощью юридических служб.

"У нас сегодня законодательство о защите прав потребителей уже изначально подразумевает то, что все претензии рассматриваются в досудебном порядке. Тот же штраф для застройщиков применяется только тогда, когда в досудебном добровольном порядке требования потребителей не были удовлетворены", — подчеркнул он.

Аналогичной позиции придерживается и Генеральная прокуратура РФ.

"Не могу согласиться с рекомендациями в части снижения размера неустойки за невыполнение требований потребителя в части устранения застройщиком недостатков по объекту долевого строительства. Зачастую дома сдаются действительно в ненадлежащем состоянии. Если мы снизим стоимость ответственности для застройщика, мы можем создать ситуацию, когда виновному лицу будет выгоднее дать компенсацию, нежели построить дом надлежащего качества", — отметил старший прокурор Генпрокуратуры РФ Алексей Зарецкий.

Также он отметил, что необходимо, по всей видимости, лицензировать деятельность экспертов в сфере строительства, мнения которых принимаются в судах.

В начале заседания сенаторы подняли вопрос о "потребительском экстремизме", считая, что суды по взысканию с застройщиков компенсаций за нарушения служат не для защиты интересов собственников жилья, а для чьего-то обогащения.

В свою очередь директор некоммерческого партнерства "ЖКХ Контроль" Светлана Разворотнева предложила применить к застройщикам, которые не уплачивают неустойки вовремя, методы по взиманию штрафов в ГИБДД.

"Неустойки судами присуждаются, но не уплачиваются месяцами. Поступило предложение: оплату неустоек взыскивать по принципу штрафов ГИБДД — со скидкой за оплату в первые два месяца", — отметила Разворотнева.

* 1. 27.11.2020 Агентство «Москва». **Марат Хуснуллин: Строительство полноценного жилья в будущем должно прийти на смену апартаментам**

Статус апартаментов в России могут определить в ближайшее время, сообщил журналистам заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин.

«Проблема апартаментов характерна для крупных городов, это Москва и Санкт-Петербург, и ее надо решать, проблема назрела. <…> Считаю, что в ближайшее время мы поставим точку в этом вопросе. Считаю, что в стране все-таки нужно строить полноценное жилье: временного проживания, постоянного проживания и другое. Чтобы люди могли прописаться, могли платить нормальную цену за услуги ЖКХ, а не повышенные, потому что формально это апартаменты», — сказал Хуснуллин.

В ноябре заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин заявил, что строительство апартаментов в России может быть запрещено. Позднее он пояснил, что Минстрой РФ разработает требования к уже строящимся апартаментам, то есть полного запрета на новое строительство этого вида недвижимости не будет. Планируется, что статус апартаментов будет определен до конца текущего года.

* 1. 27.11.2020 За-Строй.РФ. **Где больше нет обманутых**

*В этом году в пяти российских регионах проблема обманутых дольщиков полностью решена*

На вчерашнем заседании президиума правительственной комиссии по региональному развитию заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин рассказал: «За 2019-2020 годы Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства приняты решения по 461-му проблемному объекту. При этом в настоящее время в пяти регионах нет проблемных объектов. В них проблема обманутых дольщиков была полностью решена в этом году. Это – Мурманская и Псковская области, Республика Алтай, Тыва, Ненецкий автономный округ».

Кроме того, по словам Марата Шакирзяновича, в стройотрасли наблюдается положительная динамика ввода жилья: за 10 месяцев по сравнению с прошлым годом снижение показателя составило 1,1%. «Учитывая динамику показателей ввода жилья на протяжении последних лет, у нас есть все шансы выйти на сопоставимые объёмы ввода к прошлому году», – подчеркнул господин Хуснуллин.

* 1. 30.11.2020 АНСБ. **Девелоперам в регионах выделят 88 миллиардов рублей на инфраструктуру**

Девелоперы в российских регионах получат из бюджета за три года 87,9 миллиарда рублей на возведение инженерной и другой инфраструктуры для новостроек, сообщил "Известиям" вице-премьер России Марат Хуснуллин.

По его словам, в рамках стимулирования строительства жилья на 2021 год заложено 27,3 миллиарда рублей, на 2022-й — 28,5 миллиарда рублей и на 2023-й — 32,1 миллиарда рублей. Деньги выделят в рамках программы "Стимул", которая входит в нацпроект "Жилье и городская среда". Планируется, что в 2021 году введут в строй 4,3 миллиона "квадратов" жилья, в 2022-м — 7,4 миллиона квадратных метров, в 2023-м — 9,6 миллиона квадратных метров. Таким образом, за три года ожидается ввод более 20 миллионов "квадратов" по этой программе.

Как написало издание, впервые программа сформирована не на один год, как раньше, а на четыре. Бюджет пока согласован до 2024 года. На 2021–2024 годы заявки на участие в программе подали 78 регионов, на 2021 год одобрено 68 из них, на реализацию заявлено более 1 тысячи объектов и мероприятий к финансированию. В Минстрое напомнили, что в настоящее время в программе участвуют 57 регионов. Девелоперам помогают строить автомобильные дороги, детские сады, школы, поликлиники, объекты инженерной инфраструктуры.

По данным министерства, новыми участниками программы стали Алтайский, Забайкальский и Камчатский края, республики Тыва, Алтай, Калмыкия, Карелия, Коми, Смоленская, Томская, Московская, Мурманская, Оренбургская и Орловская области, Ямало-Ненецкий автономный округ.

Программа "Стимул" в 2019 году вошла в национальный проект "Жилье и городская среда", она направлена на стимулирование жилищного строительства и затрагивает социальную, дорожную и коммунальную инфраструктуру.

Нацпроект "Жилье и городская среда" включает в себя четыре проекта – "Жилье", "Ипотека", "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" и "Формирование комфортной городской среды".

* 1. 30.11.2020 За-Строй.РФ. «**Стимул» для инфраструктуры**

За три года региональные застройщики получат из бюджета 87,9 миллиарда рублей на возведение инженерной и другой инфраструктуры для новостроек

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин рассказал, что в рамках стимулирования строительства жилья на 2021 год заложено 27,3 миллиарда рублей, на 2022-й – 28,5 миллиарда и на 2023-й – 32,1 миллиарда. Деньги выделят в рамках программы «Стимул», которая входит в нацпроект «Жильё и городская среда». Планируется, что по этой программе в 2021 году введут в строй 4,3 миллиона «квадратов» жилья, в 2022-м – 7,4 миллиона, в 2023-м – 9,6 миллиона квадратных метров. Таким образом, за три года ожидается ввод более 20-ти миллионов «квадратов».

Впервые программа сформирована не на один год, как раньше, а на четыре. Бюджет пока согласован до 2024 года. На 2021 – 2024 годы заявки на участие в программе подали 78 регионов, на 2021-й одобрено 68 из них, на реализацию заявлено более 1-ой тысячи объектов и мероприятий к финансированию.

В Минстрое России напомнили, что в настоящее время в программе участвуют 57 регионов. Девелоперам помогают строить автомобильные дороги, детские сады, школы, поликлиники, объекты инженерной инфраструктуры.

По данным министерства, новыми участниками программы стали Алтайский, Забайкальский и Камчатские края, республики Тыва, Алтай, Калмыкия, Карелия, Коми, Смоленская, Томская, Московская, Мурманская, Оренбургская и Орловская области, Ямало-Ненецкий автономный округ.

Программа «Стимул» в 2019 году вошла в национальный проект «Жильё и городская среда», она направлена на стимулирование жилищного строительства и затрагивает социальную, дорожную и коммунальную инфраструктуру.

Нацпроект «Жильё и городская среда» включает в себя четыре проекта – «Жильё», «Ипотека», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Формирование комфортной городской среды».

* 1. 30.11.2020 ЕРЗ. **Работу реформируемого ДОМ.РФ и других институтов развития будут оценивать по показателям эффективности**

*Михаилом Мишустин дал ряд*[*поручений*](http://government.ru/orders/selection/404/40977/)*по формированию и применению ключевых показателей эффективности институтов развития.*

Согласно этим поручениям, до 4 декабря 2020 года должны быть подготовлены рекомендации по формированию ключевых показателей эффективности (далее — КПЭ) институтов развития. Ответственный — Заместитель Председателя Правительства — Руководитель Аппарата Правительства РФ **Дмитрий Григоренко**.

До 15 декабря 2020 года Минэкономразвития и Минфин совместно с отраслевыми федеральными исполнительными органами власти представят в Правительство свои предложения по установлению КПЭ на 2021 год.

Созданная по поручению премьера Межведомственная рабочая [группа](http://government.ru/news/40974/) по оптимизации организационной структуры институтов развития рассмотрит эти предложения, и до 21 декабря 2020 года направит их профильным членам Правительства.

Окончательно показатели эффективности будут утверждены до 25 декабря 2020 года.

Дмитрию Григоренко также поручено обеспечить мониторинг достижения утвержденных показателей с использованием информационной системы Аналитического центра при Правительстве РФ по мониторингу национальных целей с представлением ежеквартального доклада Председателю Правительства.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/bank-domrf-obyedinyat-s-msp-bankom-a-fond-zashchity-dolshchikov--s-fondom-zhkkh?periodFrom=&periodTo=&search=%D0%94%D0%9E%D0%9C) о предстоящем слиянии в рамках оптимизации организационной структуры институтов развития Банка ДОМ.РФ с МСП Банком, а Фонда защиты дольщиков — с Фондом ЖКХ.

Оптимизация в рамках слияния предполагает серьезную дебюрократизацию в сфере строительства транспортной и инженерной инфраструктуры.

Анонсируя предстоящее объединение, глава Кабмина **Михаил Мишустин** пообещал, что строить станет дешевле и проще (в том числе за счет перевода в цифровой формат множества административных процедур), а государство продолжит контролировать использование земельных участков, и прежде всего — соблюдение безопасности проведения строительных работ.

* 1. 02.12.2020 [РИА Новости](https://ria.ru/docs/about/copyright.html). **Хуснуллин: дефицит мигрантов на стройках повысил производительность труда**

Дефицит мигрантов на стройках России, хоть и является проблемой для отрасли, позволил повысить производительность труда, сообщил в среду вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) в ходе правительственного часа в [Совете Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/).

По его словам, в последнее время в России наблюдается большая проблема с трудовыми ресурсами, из страны "вымылось 1,5 миллиона мигрантов".

"К сожалению, пока мы без мигрантов справиться не можем. Но дефицит рабочей силы тоже дает определенный плюс для повышения производительности труда: это позволяет повышать механизацию, улучшать условия работы, принимать необходимые для прорыва отрасли новые технологии", - отметил Хуснуллин.

Он также сообщил, что стране не хватает и управляющих строительными процессами кадров.

"У меня большой вопрос к тому, какие кадры мы готовим. У нас на местах нет профессиональных кадров, которые умеют проектировать, а еще хуже – не умеют управлять. Когда я проанализировал, сколько руководителей в регионах имеют хотя бы строительное образование, я увидел, что меньше половины. И как мы тогда будем управлять стройкой, если это сложнейший многофакторный процесс", - подытожил он.

* 1. 02.12.2020 [РИА Новости](https://ria.ru/docs/about/copyright.html). **Хуснуллин: на решение проблем дольщиков нужно еще около 300 млрд рублей**

На решение проблем обманутых дольщиков в России требуется еще около 250-300 миллиардов рублей, сообщил в среду на правительственном часе в [Совете Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"На ближайшие три года с учетом дефицита финансирования у нас пока заложено 54 миллиарда рублей, а цена программы по стране - еще около 250-300 миллиардов рублей", - сказал он, уточнив, что во время решения проблем с уже имеющимися недостроенными объектами в стране периодически появляются новые.

Вице-премьер также отметил, что значительно ускоряет процесс решения ситуации с проблемными домами набсовет Фонда защиты дольщиков, темпы принятия решения которым в последнее время увеличились втрое.

По словам Хуснуллина, в прошлом году в России был закрыт вопрос по 16 тысячам обманутых дольщиков, в 2020 году планируется решить проблемы 48 тысяч дольщиков. "Это кому определены выплаты и начаты стройки, по которым уже есть понимание по срокам завершения", - пояснил он.

* 1. 02.12.2020 [РИА Новости](https://ria.ru/docs/about/copyright.html). **Число административных процедур в стройке к 2024 году сократят до 82**

Количество административных процедур в строительной отрасли России к 2024 году планируется сократить с нынешних 94 до 82, сообщил в среду на правительственном часе в [Совете Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) вице-премьер России [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"Всего у нас сегодня напрямую в строительстве 94 процедуры: 85 федеральных и 9 региональных. Считаем, что нужно довести их до 82", - сказал он.

Вице-премьер подчеркнул, что само по себе сокращение процедур не требует денег из бюджета, а эффект дает огромный, прежде всего за счет снижения сроков реализации проектов.

"Если инвестиционно-строительный цикл сокращается на год, то финансово-оборотных средств нужно на 30% меньше", - пояснил он.

Хуснуллин также добавил, что продолжается работа по сокращению избыточных и устаревших норм, и в ближайшие два месяца еще порядка трех тысяч из них будут переведены в разряд рекомендательных.

* 1. 02.12.2020 Парламентская газета. **Хуснуллин: в России продолжат сокращать строительные нормы**

В рамках «регуляторной гильотины» в России на 30% сократили количество строительных норм, и эта работа продолжится, сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин в ходе «правительственного часа» в Совете Федерации 2 декабря.

По его словам, раньше было 10 тысяч норм, и 30% из них сегодня стали рекомендательными.

«В течение ближайших двух месяцев ещё 30%, порядка 6000 норм станут рекомендательными. Это серьёзно облегчает задачи проектировщиков и работу застройщиков и даст возможность для ускорения и удешевления строительства», — сказал Хуснуллин.

Ранее Министерство строительства и ЖКХ разработало обновлённый перечень обязательных требований к безопасности зданий, в котором предлагается отменить избыточные нормы. В частности, исключается дублирование норм, например по пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, и отменяются избыточные требования. Таким образом, данный перечень сократится на 153 пункта.

* 1. 02.12.2020 За-Строй.РФ. **Час Хуснуллина в Совфеде**

*Как «строительный» вице-премьер отчитывался перед сенаторами в рамках «правительственного часа»*

На вчерашнем заседании Совета Федерации перед сенаторами выступил заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. Он рассказал о мерах Кабмина по развитию строительной отрасли и модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры и ответил на вопросы сенаторов.

По словам Марата Шакирзяновича, основная задача отрасли связана с целями, обозначенными в национальных проектах Президентом России, по улучшению жилищных условий не менее 5-ти миллионов человек ежегодно: «Чтобы этот показатель выполнить, мы должны выйти на строительство примерно 120 миллионов квадратных метров в год. Также мы должны в полтора раза повысить качество городской среды и обеспечить долю автомобильных дорог с нормативным состоянием не менее 85-ти процентов в 105-ти городских агломерациях и не менее 60-ти процентов на всех региональных дорогах».

Суммарно, как отметил господин Хуснуллин, необходимо к 2030 году построить более 1-го миллиарда квадратных метров жилья или более четверти от существующего объёма: «Это выполнимая задача, ряд регионов уже демонстрируют соответствующие темпы строительства».

Замглавы Правительства рассказал об изменениях, связанных с введением счетов эскроу, а также ситуацией на рынке труда в связи с распространением коронавируса. Он назвал снижение ставки по ипотечным кредитам до 6,5 процента одной из самых успешных антикризисных мер для поддержки отрасли, которая позволила привлечь дополнительные инвестиции и увеличить ввод жилья: «Суммарно это позволит улучшить жилищные условия 620-ти тысячам семей. Параллельно мы начали заниматься программой сельской ипотеки, у неё огромные перспективы».

Вице-премьер остановился на вопросах законодательного обеспечения развития отрасли и решения текущих задач. Благодаря уже принятым документам, отметил он, удалось активно реализовывать проекты транспортной инфраструктуры, в том числе строительства ЦКАД и магистрали Европа – Западный Китай.

Марат Хуснуллин коснулся вопросов снижения числа унифицированных строительных норм, сокращения административных процедур. Он рассказал о субсидировании застройщиков, оказавшихся в сложной ситуации в прошедший период, решении проблемы обманутых дольщиков, ходе расселения аварийного и ветхого жилья, строительства региональной дорожной сети, организации постоянного взаимодействия с региональными властями.

Среди перспективных для отрасли направлений вице-премьер назвал снижение ставки ипотечного кредитования, разработку ипотечного продукта для индивидуального жилищного строительства, выпуск так называемых «инфраструктурных облигаций», поддержку низкомаржинальных проектов.

Заместитель председателя Совета Федерации Николай Журавлев сказал, что сенаторы в настоящее время готовят поправки ко второму чтению законопроекта о комплексном развитии территорий – в части защиты жителей, защиты прав сторон соглашения, урегулирования других вопросов. Он поблагодарил Правительство РФ, профильное министерство за конструктивное взаимодействие по доработке документа.

Аудитор Счётной палаты РФ Светлана Орлова отметила позитивную динамику развития отрасли. При этом она обратила внимание на проблемы и риски, связанные с неэффективностью бюджетного планирования капиталовложений, некачественным проектированием, срывом сроков строительства, увеличением его стоимости, ростом незавершенного строительства. Эти вопросы, по мнению аудитора Счётной палаты, требуют серьёзных системных мер: «Такие меры на уровне Правительства уже принимаются». Госпожа Орлова также коснулась вопроса обеспечением жильём социально незащищенных категорий граждан.

В своих выступлениях сенаторы подняли вопросы, связанные с программой льготной ипотеки, развитием ИЖС, подготовкой кадров для строительной отрасли, реализацией проектов дорожного строительства и магистральной инфраструктуры, программой реновации в регионах, ускорением темпов расселения аварийного жилья, решением проблемы обманутых дольщиков, правовым статусом апартаментов.

По итогам обсуждения сенаторы приняли за основу проект постановления Совета Федерации, который будет доработан с учётом всех прозвучавших предложений.

* 1. 02.12.2020 За-Строй.РФ. **Дефицит строителей vs инновации**

Сокращение числа мигрантов в строительстве потребует повышения механизации рабочих процессов, внедрения инновационных технологий и роста производительности труда

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин в ходе сегодняшнего заседания в Совете Федерации акцентировал внимание участников на том, что все регионы испытывают трудности из-за нехватки рабочих на стройках: «По приблизительным оценкам из-за ограничений, связанных с пандемией коронавируса на работу не могут въехать в страну около полутора миллионов мигрантов».

Марат Шакирзянович отметил, что сложившаяся ситуация потребует повышения производительности труда, а также внедрения технологий информационного моделирования (BIM) и других инновационных технологий: «Сегодня это просто необходимо для выполнения поставленных задач и качественного прорыва в строительстве. Вообще наше будущее – в новых технологиях».

Также господин Хуснуллин поднял вопрос качества подготовки молодых кадров: «На местах нет профессиональных кадров, которые умеют проектировать, а ещё хуже, что нет людей, которые умеют профессионально управлять. В регионах меньше половины руководителей имеет строительное образование, а ведь стройка – это не просто бетон лить, это сложнейший процесс».

Особо вице-премьер отметил низкую квалификацию заказчиков: «Проблема не только в строителях, проблема в заказчиках, проблема в голове, многие не умеют правильно составлять технические задания и правильно управлять». И добавил, что создание единого госзаказчика в строительстве позволит частично снять остроту вопроса.

* 1. 03.12.2020 ЕРЗ. **Марат Хуснуллин: Строительство будет максимально переведено на цифру и освобождено от тысяч административных барьеров**

Профильный зампред Правительства выступил с докладом в ходе [состоявшегося](http://kremlin.ru/events/president/news/64529) в среду в Тобольске онлайн-совещания Владимира Путина с членами Кабмина. Мероприятие было посвящено стратегическому развитию нефтегазохимической отрасли, но затронуло также ряд строительных тем.

**О пересмотре норм промышленного строительства**

На совещании (полностью его можно посмотреть [здесь](https://www.youtube.com/watch?v=gYBqtBnIU9o)) Президент заявил о необходимости тщательно пересмотреть нормы промышленного строительства, приведя их в соответствии с существующими технологическими реалиями и практиками отраслевого управления.

«Прошу правительство провести комплексную ревизию регулирования в промышленном строительстве, в том числе подготовить свод правил для внедрения новых передовых материалов и технологий, которые производит нефтехимический сектор», — [цитирует](https://realty.ria.ru/20201201/reviziya-1587218193.html) **Владимира Путина** РИА-Недвижимость.

Глава государства подчеркнул, что в процесс ревизии отраслевых норм должны активно включиться руководители предприятий отрасли, задача которых — предлагать свои решения, а не ждать, «когда манна с небес упадет».

**О дебюрократизации отрасли**

Участвовавший в онлайн-совещании профильный вице-премьер **Марат Хуснуллин** (на фото) пообещал Президенту, что около 3 тыс. строительных норм в России будут переведены в рекомендательный характер в течение ближайших двух месяцев.

«Мы первым этапом отменили 3 тыс. норм, перевели их в рекомендательный характер. Сейчас мы подготовили еще порядка 3 тыс. норм, и буквально в течение ближайших двух месяцев полностью пройдем все согласования», — [заверил](https://realty.ria.ru/20201201/adminbarery-1587219310.html) главу государства правительственный чиновник.

Он уточнил, что согласование уже идет в формате «обсуждения с коллегами».

«Итого будет более 6 тыс. норм [*из 10 тыс. норм*— **Ред.**], которые стали рекомендательными», — подытожил Марат Хуснуллин. Он порекомендовал другим участникам совещания представить свои предложения по вопросу того, какие еще отраслевые нормы можно сделать рекомендательными.

Напомним, что в июле [вышло](https://erzrf.ru/news/s-1-avgusta-obyazatelnykh-snipov-v-stroitelstve-stanet-na-tret-menshe?search=%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BF) Постановление Правительства [**№985**](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007100024), согласно которому порядка трети ГОСТов, СНиПов и других обязательных требований в сфере строительства становятся рекомендательными.

Таким образом Кабмин отреагировал на наказ Президента навести порядок в строительстве через [дебюрократизацию](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-tret-normativnykh-trebovaniy-v-sfere-stroitelstva-perevedem-v-razryad-rekomendatsiy?search=%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8) этой сферы.

**О сроках перехода на BIM-технологии**

Марат Хуснуллин также пообещал Президенту, что отрасль в ближайшие год-два будет [переведена](https://realty.ria.ru/20201201/bim-1587224327.html) на технологии информационного моделирования ([BIM](https://erzrf.ru/news/utverzhdeny-pravila-formirovaniya-i-vedeniya-informatsionnoy-modeli-v-stroitelstve?search=bim)-технологии), что позволит значительно экономить деньги и сократить сроки строительства.

При этом Хуснуллин признал, что в существующей дорожной карте по переходу на BIM «много чего нужно доработать».

**О стимулировании замены инженерных труб в городах**

В рамках своего доклада главе государству на онлайн-совещании в Тобольске профильный вице-премьер выступил с инициативой оказать господдержку производителям труб, чтобы стимулировать замену в российских регионах изношенной коммунальной инфраструктуры.

Госпрограмма модернизации коммунальной инфраструктуры с износом более 60%, по словам Хуснуллина, «требует колоссальных финансовых вложений».

«Поэтому у меня просьба и предложение — все-таки в проект поручения прописать нам возможность проработать экономическую модель замены труб, потому что это измеряется сотнями миллиардов рублей», — так зампред Правительства [акцентировал](https://realty.ria.ru/20201202/seti-1587276754.html) внимание Президента на данной проблеме.

Хуснуллин пояснил, что было бы желательно, чтобы производители труб совместно с Минстроем, Минэкономразвития и Минфином отработали такие механизмы стимулирования своего производства, как лизинг, рассрочка и компенсация процентных ставок.

**О финансировании в рамках программы «Стимул»**

Чуть раньше на своей странице в Фейсбуке вице-премьер [сообщил](https://www.facebook.com/blogkhusnullin) о выделении для отрасли на 2021—2023 годы в рамках [госпрограммы](https://erzrf.ru/news/sem-rossiyskikh-regionov-poluchat-po-programme-stimul-boleye-900-mln-rub?search=%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BC%D1%83%D0%BB) «Стимул» 87,9 млрд руб.

Эти средства будут использованы для строительства транспортной и инженерной инфраструктуры, а также возведения более 20 млн кв. м жилья, подчеркнул Хуснуллин.

**О грядущем удешевлении ипотеки**

В среду вице-премьер также [выступил](http://council.gov.ru/events/news/121812/) в Совете Федерации в рамках правительственного часа.

 Обращаясь к сенаторам, он напомнил, что в соответствии с задачами нацпроекта «Жилье и городская среда» и июльским указом Президента РФ, к 2030 году необходимо построить в целом по стране свыше 1 млрд кв. м жилья или более четверти от существующего объема.

По мнению Хуснуллина, один из главных способов выполнить эту задачу — дешевая ипотека.

По его мнению, необходимо стремиться к снижению ипотечной ставки до уровня развитых стран: 4—5% годовых.

В ближайшей перспективе среднюю ставку ИЖК по стране планируется довести до 6% годовых, однако этот вопрос будет прорабатываться в зависимости от уровня спроса и покупательской способности населения, [уточнил](https://www.cian.ru/novosti-husnullin-zajavil-o-planah-snizhenija-ipotechnyh-stavok-do-4-5-312948/) вице-премьер.

**О проблеме обманутых дольщиков**

Выступая перед сенаторами, Хуснуллин также коснулся проблемы обманутых дольщиков. На ее решение, по его словам, требуется еще около 250—300 млрд руб., что в разы превышает траты, предусмотренные в бюджете.

 «Пока нам не хватает денег, — [признал](https://realty.rbc.ru/news/5fc761409a79477b7771b68c) чиновник. — Если мы в этом году проблему решили, то на ближайшие три года с учетом дефицита финансирования пока у нас только 54 млрд руб.», — уточнил он

По его словам, достройка проблемных объектов — одна из главных задач Правительства, Минстроя, и она решается, несмотря на все финансовые трудности, «на системной основе».

* 1. 04.12.2020 За-Строй.РФ. **Не многовато-то ли ошибок в ЕГРН?!**

*Более 2,5 миллиона реестровых ошибок на данный момент содержится в Едином государственном реестре недвижимости, в него не внесены данные о границах 40% объектов*

Статс-секретарь – заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра Алексей Бутовецкий в своём вчерашнем выступлении в Совете Федерации признал: «Существует проблема, связанная с реестровыми ошибками. Это наследие ранее внесённых данных об объектах недвижимости. Сегодня более 2,5 миллиона ошибок содержится в ЕГРН – это различного рода пересечения, наложения и так далее. Все эти факторы приводят к возникновению судебных споров и социальной напряжённости. Также возникают вопросы, связанные с корректностью расчёта земельного налога, что отражается на выполнении доходной части бюджета. Комплексные кадастровые работы могут решать эти проблемы».

Алексей Игоревич также рассказал, что в ЕГРН сейчас содержатся сведения примерно о 61-ом миллионе земельных участков. При этом 40% сведений не имеют данных о границах – в абсолютных цифрах это почти 24 миллиона. Если говорить об объектах капитального строительства, то сегодня в ЕГРН содержится почти 44 миллиона ОКС, из них 56% – объекты, которые не привязаны к земельному участку.

Ранее в Федеральной кадастровой палате отмечали, что доля земельных участков с уточнённой площадью, внесённых в ЕГРН, составила 60,6% на конец первого полугодия, доля муниципальных образований – 71,2%.

В октябре 2020 года Росреестр утвердил «дорожные карты» с 74-мя субъектами Российской Федерации в рамках плана по наполнению Единого государственного реестра недвижимости полными и точными сведениями.

1. МИНСТРОЙ
   1. 27.11.2020 ЕРЗ. **С потребительским экстремизмом в строительстве будет покончено**

*Минстрой совместно с застройщиками доработают требования к качеству отделки квартир в новостройках, чтобы исключить их неоднозначное толкование.*

О необходимости принятия такой меры заявили в пятницу участники круглого стола, посвященного соблюдению баланса интересов потребителей и застройщиков при оценке качества жилья в новостройках.

Мероприятие [проходило](http://council.gov.ru/events/news/121711/) в Совете Федерации под руководством председателя Комитета верхней палаты по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера **Олега Мельниченко**(на фото).

Кроме парламентариев в круглом столе приняли участие представители Минстроя, отраслевой общественности, Счетной палаты и Торгово-промышленной палаты РФ, эксперты. Речь шла о поиске путей решения такой злободневной для застройщиков проблемы, как [«потребительский экстремизм»](https://erzrf.ru/news/gosduma-postavit-zaslon-potrebitelskomu-ekstremizmu-dolshchikov?search=%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9).

Как не раз [информировал](https://erzrf.ru/news/vladimir-yakushev-protsedura-peredachi-zhilya-dolshchikam-dolzhna-byt-zhestko-reglamentirovana?search=%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9) своих читателей портал ЕРЗ.РФ, эта проблема во многом [обусловлена](https://erzrf.ru/news/nikita-stasishin-potrebitelskikh-ekstremistov-uymem-zakonodatelnym-putem?search=%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9) тем, что некоторые дольщики, обнаружив недостатки в принимаемой квартире, не торопятся в соответствии с действующим [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) в [досудебном](https://erzrf.ru/news/nostroy-predlozhil-vvesti-dosudebnyy-poryadok-razresheniya-sporov-mezhdu-zastroyshchikami-i-dolshchikami?search=%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%83) порядке договориться с застройщиком о безвозмездном устранении недочетов, соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Такие дольщики часто идут на поводу корыстных юридических компаний, убеждающих их сразу подавать в суд. Тем самым девелопер оказывается втянут в затяжные временные и финансовые расходы.

В случае выигрыша в суде дольщики получают с него неустойку, и значительную ее часть отдают своим юристам-консультантам.

По оценке зампреда комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и руководителя аппарата [НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/) **Кирилла Холопика**, (на фото ниже), рентабельность такого сомнительного правового бизнеса составляет сегодня более 500% в год.

По мнению ведущего круглого стола сенатора Олега Мельниченко, необходимо в законодательном порядке выработать такой правовой подход, который бы, «с одной стороны, обеспечивал реальное соблюдение и защиту прав потребителя, а с другой стороны, не допускал злоупотребления правом с намерением получения необоснованной выгоды и причинения вреда застройщику».

Правила игры в строительной сфере должны в равной мере отвечать интересам всех участников правоотношений, подчеркнул глава профильного комитета верхней палаты.

Замглавы Минстроя **Дмитрий Волков** [предложил](https://tass.ru/nedvizhimost/10108151) на основе консультаций с участниками рынка составить четкий перечень замечаний к новому жилью, которые являются критическими и влияют на качество строительства, но при не относятся к нормам технического регулирования, применяемым в проектировании и строительстве.

Замминистра убежден, что таким образом можно было бы сузить предмет возможных споров и «выбить почву из-под ног у недобросовестных посредников и юристов», пытающихся заработать в судах на неустойке.

Кроме того, по словам Волкова, следовало бы определить соответствующие требования к экспертным организациям.

Член Общественной палаты РФ **Светлана Разворотнева**, в свою очередь, предложила усилить роль приобретателей жилья в процессе приемки жилых домов.

В частности, речь идет о том, чтобы наделить дольщиков правом осматривать дом перед его приемкой комиссией и фиксировать в протоколе замеченные недостатки, пояснила эксперт.

Разворотнева также [выступила](https://www.pnp.ru/economics/s-potrebitelskim-ekstremizmom-resheno-pokonchit.html) за то, чтобы будущие владельцы квартир получили возможность осматривать общее имущество дома — чердаки и подвалы.

По мнению Кирилла Холопика, выражавшего интересы застройщиков, для решения проблемы потребительского экстремизма необходимо реализовать следующие меры:

1) ввести обязательный досудебный претензионный порядок, предполагающий, что устранение недостатков будет возложено на подрядчика (как это уже предусмотрено в договорах между застройщиком и его подрядчиком);

2) уменьшить размеры неустойки для застройщика с нынешних более 500% годовых до уровня порядка 15,5% годовых с тем, чтобы демотивировать «юристов-экстремистов» втягивать девелоперов в судебные тяжбы.

Данные предложения были единодушно поддержаны участниками круглого стола и вынесены в качестве рекомендаций Правительству РФ для решения данной проблемы.

Кроме этого Кабмину также было рекомендовано:

* рассмотреть вопрос о лицензировании деятельности по проведению строительно-технических экспертиз объектов недвижимости, определить требования к экспертам и экспертным организациям;
* провести актуализацию Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, утвержденного Главной инспекцией Госархстройнадзора РФ 17 ноября 1993 года;
* рассмотреть вопрос о разработке перечня дефектов объектов долевого строительства, согласно которому такой объект может быть признан непригодным для предусмотренного договором использования;
* рассмотреть вопрос о создании единого государственного реестра экспертов и экспертных организаций в области строительства с указанием их специализации.
  1. 01.12.2020 ТАСС. **Классификатор строительной информации начинает работать в России**

Классификатор строительной информации заработает в России с 1 декабря 2020 года. Запуск этого информационного ресурса ускорит цифровую трансформацию строительной отрасли.

Речь идет о едином реестре документов в области проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и сноса. Классификатор является частью Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности РФ, ввод которой запланирован на 2022 год. До этого момента он будет размещен в виде информационного ресурса на сайте ФАУ «ФЦС».

Классификатор строительной информации представляет собой, образно говоря, единый язык общения участников строительного процесса, он обеспечит обмен данными между информационными системами, прокомментировал ТАСС министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. «Классификатор также создаст основу для запуска необходимого процесса для отрасли — поступательного перевода нормативно-технических документов в электронный вид. Для выбора методики классификации и кодирования проанализированы лучшие мировые практики», — сказал министр. Обязательному применению классификатор не подлежит, уточнили в ведомстве.

В стране действует множество государственных информационных систем, которые используются на стадии создания и эксплуатации объектов недвижимости (ФГИС ЕГРН, ГИС ЖКХ и пр.), однако они не интегрированы между собой, пояснил ТАСС генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Николай Алексеенко. «Внедряемый классификатор строительной информации позволит сопоставить, стандартизировать эту информацию. В конечном счете государственные системы, можно сказать, начнут говорить на одном языке. Это один из первых шагов, необходимых для внедрения BIM-моделей (Building Information Modeling — информационное моделирование здания — прим. ТАСС) на государственном уровне», — заявил собеседник информагентства.

Запуск классификатора позволит ускорить процессы цифровой трансформации стройотрасли, ресурс будет способствовать сокращению сроков проектирования, исключению ошибок и проведению автоматизированных проверок проектов, прокомментировали в свою очередь в пресс-службе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). «На сегодняшний день одной из основных задач Минстроя является создание единого цифрового пространства отраслей строительства и ЖКХ, полностью исключающего бумажное взаимодействие участников градостроительной деятельности на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства, в том числе — с помощью технологий информационного моделирования», — добавили в НОСТРОЙ.

BIM — информационное моделирование здания, в его основе проектирование стройобъекта как единого целого. Изменение одного из параметров влечет автоматическое изменение связанных с ним параметров и объектов, вплоть до чертежей, спецификаций и календарного графика. Внедрение BIM-моделирования в России входит в список целевых показателей реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

* 1. 01.12.2020 Бюллетень Недвижимости. **Более 1000 объектов и мероприятий по строительству жилья войдут в программу «Стимул»**

В министерство строительства и ЖКХ РФ поступили заявки от 78 российских регионов на участие в программе по стимулированию роста строительства жилья в 2021-2024 годах.

К финансированию заявлено более тысячи объектов и мероприятий. Из них отбор на государственное финансирование в 2021 году прошли 68 заявок.

Напомним, программа «Стимул» направлена на строительство детских садов, школ, транспортной и инженерной инфраструктуры. Сокращенные расходы на застройку новых жилых районов сдерживают рост цен на готовые квартиры и ускоряют темпы ввода в строй нового жилья.

«Из года в год программа набирает популярность: растет объем выделяемых средств, регионов, подавших заявки, а главное — количество семей, которые могут воспользоваться результатами этой программы и приобрести жилье по доступной цене со всей необходимой инфраструктурой», — отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

* 1. 01.12.2020 ТАСС. **В Минстрое сообщили, что средняя ставка по ипотеке должна опуститься до 6% к 2030 году**

Средняя рыночная ставка по ипотечным кредитам в России, согласно обновленному нацпроекту «Жилье и городская среда», должна опуститься до 6% в 2030 году, сообщила в понедельник директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко.

"В паспорте национального проекта у нас заложено поэтапное, плавное снижение ипотечной ставки, которая в 2030 году должна достигнуть порядка 6%", — сказала Корниенко на заседании комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Представитель Минстроя добавила, что паспорт национального проекта был доработан, в него включили инструмент инфраструктурных облигаций и развитие платформы для арендного жилья.

Согласно данным Центробанка, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в октябре 2020 года, составила 7,3%.

* 1. 01.12.2020 Парламентская газета. **Минстрой изменит ипотечную программу для поддержки строительства частных домов**

Для развития индивидуального жилищного строительства в России Министерство строительства и ЖКХ откорректирует программу поддержки ипотеки. Об этом директор Департамента жилищной политики Минстроя Ольга Корниенко рассказала 30 ноября на расширенном заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

«Создаётся специальный банковский инструмент, который позволит кредитовать граждан, желающих построить собственный жилой дом. В этих целях мы вносим изменения в ранее разработанную нами программу поддержки жилищного строительства и ипотечного кредитования, которая претерпела серьёзные изменения», — сообщила Корниенко.

По её словам, соответствующие изменения также вносятся в паспорта национального проекта «Жильё» и единого плана по достижению национальных целей, чтобы их мероприятия не дублировались.

«Самыми основными направлениями является совместная работа с кредитными организациями, которую, несмотря на доработку программы, мы ни на минуту не останавливаем», — подчеркнула глава департамента.

Она напомнила, что на прошлой неделе замминистра строительства Никита Стасишин провёл по этому поводу совещание с представителями банков.

«Разрабатывается определённый алгоритм действий, чтобы этот механизм стал востребованным на рынке», — добавила Корниенко. Кроме того, повысить объёмы строительства индивидуального жилья поможет стандартизация.

* 1. 01.12.2020 Парламентская газета**. В Минстрое подготовили ответы на вопросы сенаторов перед «правчасом»**

Изменения в Градостроительный кодекс, а также в стандарты и своды правил направлены на снижение административных барьеров и облегчение инвестиционно-строительного процесса. Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков 30 ноября на расширенном заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

«Под руководством Марата Хуснуллина мы по всем направлениям работаем над тем, чтобы облегчить труд строителей, сократить количество процедур, ускорить темпы строительства, снизить его стоимость без потери безопасности. Цель простая и понятная — миллиард квадратных метров [жилья] к 2030 году. Все инструменты затачиваются под эту задачу», — заявил Волков.

Он рассказал, что к «правительственному часу» в Совфеде второго декабря, на котором выступит вице-премьер, поступило около ста вопросов от сенаторов. «Ответы на каждый вопрос достаточно подробные и предметные», — отметил замминистра.

По словам Волкова, практически все изменения Градостроительного кодекса направлены на снижение административных барьеров и облегчение инвестиционно-строительного процесса. Чиновник привёл в пример постановление Правительства, которое избавляет от необходимости получать разрешение на строительство для широкого класса объектов, в том числе для первичного звена здравоохранения и дорожного строительства.

По отношению к стандартам и сводам правил у Минстроя та же цель, подчеркнул он.

«Мы ежегодно актуализируем или выпускаем по 130 новых документов, сейчас у нас идёт большой процесс выпуска документов, которые вступят в действие в середине следующего года», — сказал Волков, добавив, что каждый свод правил либо даёт возможность реализации новых технологий, либо снижает нагрузку на проектировщиков и строителей.

«Это и большепролётные металлические конструкции, и возможность строить детские сады и школы в многофункциональных зданиях, и оптимизация расчётных нагрузок электричества и водоснабжения, которые порой завышены, что приводит к бессмысленным затратам», — пояснил он.

Ранее сообщалось, что Минстрой разработал законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс, которым сокращаются сроки внесения изменений в правила землепользования и застройки, а также сроки подготовки документации по планировке территории.

* 1. 30.11.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). **По программе «Стимул» к 2024 году построят 21 миллион квадратных метров жилья**

Региональным девелоперам до 2024 года планируется выделить 87,9 млрд рублей из госбюджета. Об этом сообщил вице-премьер Российской Федерации Марат Хуснуллин. На 2021 год заложено 27,3 млрд рублей, на 2022-й — 28,5 млрд и на 2023-й — 32,1 млрд. Средства выделены в рамках программы «Стимул», которая входит в нацпроект «Жилье и городская среда».

До 2024 года в России построят 21,3 млн кв. м жилья с привлечением средств государственного бюджета. Деньги пойдут на строительство необходимой инженерной инфраструктуры, что позволит стимулировать застройщиков и сдерживать рост цен на готовое жилье.

«Приоритетом в работе нашего ведомства является решение в том числе социальных задач, поставленных перед строительной отраслью. Обеспечение жильем – стратегическая национальная цель, и мы в этой работе должны действовать на опережение, в том числе, создавая дополнительные стимулирующие инструменты, которые позволят нам эффективнее и быстрее достигать таких масштабных целей», - отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Одна из основных задач проекта – достижение темпа жилищного строительства с объемом ввода не менее 120 миллионов квадратных метров в год. Благодаря решению этой стратегической для государства задачи, планируется покрыть потребность в жилье и льготных категорий граждан, перед которыми имеются социальные обязательства.

В 2021 г по программе введут в строй 4,3 млн кв. м жилья, в 2022 г. – 7,4 млн кв. м., в 2023 г. - 9,6 млн кв. м. Всего на данный момент на 2021 год заложено 27,3 млрд рублей, 28,5 млрд рублей государство выделит в 2022 году и 32,1 млрд рублей - в 2023 году.

* 1. 03.12.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). **Министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин провел встречу с ДОМ.РФ**

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин провел встречу с представителями ДОМ.РФ по вопросам развития жилищной сферы в России.

«Сегодня перед нами всеми стоят масштабные задачи, которые обозначены Президентом РФ Владимиром Владимировичем Путиным. К 2030 году мы должны вводить по 120 млн кв. м в год, не менее пяти миллионов российских семей должны ежегодно улучшать свои жилищные условия, качество городской среды нужно повысить в 1,5 раза. ДОМ.РФ, как институт развития в жилищной сфере, обладает набором инструментов для решения поставленных задач», – отметил министр.

«По поручению заместителя Председателя Правительства Марата Хуснуллина, институт развития через выполнение планов по вовлечению и реализации неиспользуемого и неэффективно используемого имущества должен обеспечить ввод не менее 100 млн кв. м жилья до 2030 года. Это 10% от общего ввода жилья за ближайшее десятилетие. На сегодняшний день ДОМ.РФ вовлечено 41,4 тыс. га земли с градостроительным потенциалом более 85 млн кв. м. Для содействия реализации жилищных проектов нужно вовлекать не менее 3,5 тыс. га ежегодно. Также в вопросе реализации земельных участков мы делаем упор на передачу их в аренду застройщикам, что будет способствовать увеличению объемов строительства и достижению целевых показателей», – отметил заместитель гендиректора ДОМ.РФ, генеральный директор Фонда ДОМ.РФ Денис Филиппов.

По его словам, важным вопросом остается скорость подготовки земельных участков к жилищному строительству. Сейчас на это уходит более двух лет. «При принятии закона о комплексном развитии территорий она может сократиться до шести-девяти месяцев», –  добавил Денис Филиппов.

1. БАНКИ, ИПОТЕКА
   1. 30.11.2020 Строительная газета. **Назван главный ипотечный банк России**

По итогам октября 2020 года банк ДОМ.РФ стал лидером по приросту выдачи ипотеки среди крупнейших банков РФ. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе организации, уточнив, что выдача жилищных замов в октябре этого к сентябрю выросла на 33,4% (наибольший рост объемов кредитования среди ТОП-20 банков России).

По данным финорганизации, всего в октябре текущего года банк выдал 5400 ипотечных кредитов на сумму 15,7 млрд рублей, это превышает показатели октября прошлого года более чем в три раза. С начала года выдано свыше 32 тыс. кредитов на 84,7 млрд рублей – примерно в полтора раза больше показателей аналогичного периода 2019 года.

В пресс-службе отметили, что банк также лидирует по увеличению выдачи ипотеки на первичном рынке – в октябре 2020 года прирост к предыдущему месяцу составил 57,7%. В рамках льготной ипотеки на новостройки в октябре этого года банк увеличил объемы кредитования на 15,8% (35,8% в общем объеме предоставленных банком кредитов).

*Справочно:*

*Банк ДОМ.РФ входит в ТОП-3 российских банков по ипотечному портфелю (вместе с ДОМ.РФ) и объему проектного финансирования застройщиков. Ипотека на строящееся жилье доступна по ставке от 5,7%, рефинансировать взятый в другом банке кредит можно по ставке от 7,3%, получить ипотеку на вторичном рынке – от 8%.*

* 1. 02.12.2020 РИА Новости. **В России построят 100 млн "квадратов" жилья на федеральных землях**

Компания "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" разработает дорожную карту, согласно которой на неиспользуемых федеральных земельных участках в регионах России за 10 лет построят не менее 100 миллионов квадратных метров жилья, сообщил заместитель гендиректора "Дом.РФ" [Денис Филиппов](http://ria.ru/person_Denis_Filippov/).

"Буквально на прошлой неделе было совещание: правительство РФ и вице-премьер Хуснуллин нам как институту развития в жилищной сфере поставили задачу и велели взять на себя ответственность и сделать дорожную карту , которая позволила бы построить на федеральных земельных участках вместе с субъектами за 10 лет не менее 100 миллионов квадратных метров жилья", - сказал он в ходе онлайн-конференции.

По его словам, до 15 декабря в рамках этой работы будет подготовлена дорожная карта, в которой пропишут возможные пути достижения поставленной цели.

"Если говорить об объеме земли, который необходимо вовлечь для этой цели, то он уже прописан и в паспорте нацпроекта. Это не менее 3,5 тысячи гектаров земли вовлекаемых в оборот ежегодно", - отметил он.

"Дом.РФ" обладает полномочиями агента [Российской Федерации](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями.

* 1. 01.12.2020 ЕРЗ. **Ипотечные облигации ДОМ.РФ станут доступны банкам для привлечения государственных средств через механизм РЕПО**

*Таким образом будет реализован один из ключевых пунктов дорожной карты по развитию рынка ипотечных ценных бумаг, утвержденной Постановлением Правительства РФ*[*№1679*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202010160040)*от 13.10.2020.*

Как сообщили в пресс-служба госкорпорации, «облигации с ипотечным покрытием и поручительством единого института развития ДОМ.РФ, эмитентом которых является ООО «Ипотечный агент ДОМ.РФ» ([ИЦБ ДОМ.РФ](https://xn--90an6b.xn--d1aqf.xn--p1ai/)), планируются к включению в состав обеспечения операций по управлению временно свободными остатками Федерального [казначейства](https://roskazna.gov.ru/) с использованием механизма РЕПО».

Такие операции, представляющие собой своеобразное кредитование под залог ценных бумаг, успешно проводятся с 2015 года через систему Национального расчетного депозитария ([НРД](https://www.nsd.ru/about/)).

Их суть сводится к тому, что Федеральное казначейство предоставляет заинтересованному юридическому лицу денежные средства в обмен на пакет статусных ценных бумаг (например, облигаций федерального займа). При этом юрлицо (как правило, это банк-заемщик) в соответствии с соглашением РЕПО обязуется через оговоренный срок выкупить обратно данный пакет бумаг, причем по заранее согласованной, в данном случае — более высокой цене.

Наделение ипотечных облигаций ДОМ.РФ статусом, позволяющим использовать их в сделках РЕПО с Федеральным казначейством, — очень важный шаг, который значительно усилит привлекательность этих бумаг для инвесторов, подчеркнул заместитель генерального директора ДОМ.РФ **Артем Федорко** (на фото).

Он также уточнил, что [объем](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-za-desyat-let-sovokupnyy-obyem-vypuskov-ipotechnykh-tsennykh-bumag-uvelichim-boleye-chem-v-16-raz--do-10-trln-rub?search=%D0%BC%D1%83%D1%82%D0%BA%D0%BE) выпусков ипотечных облигаций ДОМ.РФ уже в следующем году может превысить 1 трлн руб., что «дает Федеральному казначейству большой и надежный класс активов для операций РЕПО».

Управляющий директор по развитию систем управления обеспечением НРД **Алина Акчурина** (на фото) заметила, что расширение обеспечения ценными бумагами ДОМ.РФ в операциях РЕПО с Федеральным казначейством откроет дополнительные возможности для банков-заемщиков получить доступ к привлекательному источнику ликвидности.

А привлеченные средства в свою очередь могут быть использованы для ипотечного кредитования граждан РФ.

* 1. 02.12.2020 ЕРЗ. **Герман Греф: Я допускаю возможность снижения ключевой ставки ниже 4%**

При этом не стоит ждать быстрого дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики, прогнозирует президент — председатель правления Сбербанка Герман Греф.

«Я думаю, что у нас есть возможность уйти ниже 4%, — [сообщил](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/123096/) **Герман Греф** в интервью [Bloomberg TV](https://www.bloomberg.com/live). — Не думаю, что (ставка ЦБ — **Ред.**) уйдет близко к 3%, но ниже 4% может», — уточнил он.

При этом глав крупнейшего российского банка с госучастием напомнил, что ключевая ставка Банка России, составляющая сейчас 4,25%, находится на историческом минимуме.

«Нижняя граница (*потенциала снижения ключевой ставки* — **Ред.**) уже перед нами, — пояснил банкир. — Я не жду, что это (*дальнейшее снижение ставки* — **Ред.**) произойдет очень быстро», — добавил он.

Герман Греф (на фото) добавил, что инфляция в России сейчас находится на повышенном уровне во многом из-за ослабления курса рубля, что может обуславливать консервативный подход к дальнейшему снижению ставки.

При этом Сбербанк видит у рубля потенциал к укреплению, подчеркнул глава кредитной организации.

Как сообщалось, совет директоров Банка России на заседании 23 октября принял решение [сохранить](https://erzrf.ru/news/tsb-vnov-sokhranil-klyuchevuyu-stavku-na-urovne-425-godovykh-grafik?search=%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87) ключевую ставку на минимальном историческом уровне в 4,25% годовых.

Председатель Банка России **Эльвира Набиуллина** [заявляла](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122172/), что пространство для дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики есть, но оно не такое большое, как раньше.

* 1. 02.12.2020 ЕРЗ. **Построить частный дом теперь можно на кредит под 6,1% в Банке ДОМ.РФ**

*С 1 декабря в России официально заработала запущенная госкорпорацией ДОМ.РФ пилотная программа льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (*[*ИЖС*](https://erzrf.ru/news/chto-poruchil-sdelat-prezident-dlya-razvitiya-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)*) для семей с детьми.*

Как сообщает пресс-служба ДОМ.РФ, кредит на строительство жилого дома в рамках программы можно оформить в Банке ДОМ.РФ по ставке от 6,1%. На субсидирование ставки институтом развития выделены первые 300 млн руб.

На прошлой неделе генеральный директор ДОМ.РФ **Виталий Мутко** [анонсировал](https://www.rbc.ru/business/26/11/2020/5fbe39279a7947182f021837) запуск самой программы и ее условия.

Последние сегодня уточнены и детализированы. Они концептуально перекликаются с проектом [программы](https://erzrf.ru/news/nyuansy-gosprogrammy-razvitiya-izhs-kommentarii-zastroyshchikov?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) развития ИЖС, [предложенным](https://erzrf.ru/news/vozvedeniye-chastnykh-domov-obespechit-profilnaya-ipoteka-a-stroit-ikh-budut-seriyno--v-sootvetstvii-so-standartom-krt?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) еще в марте этого года Минстроем, и сводятся к следующим пунктам:

* + срок действия программы — до 30 июня 2021 года;
  + целевая аудитория программы — заемщики в возрасте до 36 лет, имеющие хотя бы одного ребенка в возрасте до 19 лет;
  + минимальная ставка (от 6,1% годовых) доступна для заемщиков, подтверждающих доходы и занятость дистанционно — с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ, а также для зарплатных клиентов банка;
  + ипотека предоставляется на строительство типовых домов комплексной застройки или домов по индивидуальному проекту на территории с транспортной и социальной инфраструктурой, при этом дополнительного залога не требуется;
  + ипотека может быть направлена как на строительство дома с одновременным приобретением земли, так и на строительство дома на имеющемся в собственности участке;
  + возводимый объект ИЖС может находиться на расстоянии до 50 км от ближайшего крупного населенного пункта;
  + клиенты Банка ДОМ.РФ могут построить объект ИЖС не только на землях населенных пунктов, но и на землях сельскохозяйственного назначения;
  + лимиты кредитования в рамках программы — до 12 млн руб. в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленобласти и до 6 млн руб. в других субъектах РФ;
  + срок кредита — до 20 лет;
  + первоначальный взнос по кредиту — не менее 20% от стоимости приобретаемого объекта ИЖС;
  + платежи по кредиту вносятся без посещения офиса и без комиссии — через цифровую платформу с помощью дебетовой карты, по которой предусмотрены разнообразные бонусы;
  + подать заявку на ипотеку в Банк ДОМ.РФ можно в режиме онлайн по [ссылке](https://domrfbank.ru/mortgage/#mortgage_callback).

По словам заместителя председателя правления Банка ДОМ.РФ **Данилы Литвинова** (на фото), программа должна дать импульс программе индивидуального жилищного строительства.

«Предлагаемая нами ставка приближена к ставке по льготной ипотеке на новостройки, являющейся драйвером спроса на рынке», — подчеркнул Литвинов.

Топ-менеджер кредитной организации также сообщил, что только в рамках пилотного запуска программы может быть выдано ипотечных кредитов на сумму 2,2 млрд руб.

Как уже [отмечал](https://erzrf.ru/news/domrf-gosprogramma-lgotnoy-ipoteki-na-chastnyye-doma-ot-zastroyshchikov-startuyet-v-dekabre?search=%D0%98%D0%96%D0%A1) портал ЕРЗ.РФ данная программа во многом схожа с [госпрограммой](https://erzrf.ru/news/eksperty-v-rossii-bystro-sokrashchayetsya-dolya-zhilya-dostupnogo-po-lgotnoy-ipoteke?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) льготной ипотеки под 6,5% для многоквартирных новостроек, запущенной в апреле и продленной Правительством до середины следующего года.

Но Банк России и целый ряд экспертов [предлагают](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-zayavila-o-neobkhodimosti-svernut-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki?search=%D0%9D%D0%B0%D0%B1%D0%B8%D1%83) Правительству [свернуть](https://erzrf.ru/news/eksperty-programmu-lgotnoy-ipoteki-mogut-svernut-ranshe-namechennogo-sroka-a-alternativy-ne-predlozhat?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) льготную ипотеку для новостроек — поскольку она, по их мнению, вызвала резкий рост цен на рынке жилья и грозит опасным уровнем закредитованности российских граждан, чья платежеспособность в условиях кризиса снижается.

* 1. 03.12.2020 АНСБ. **Сбербанк ужесточил правила кредитования строительства апартаментов**

Сбербанк ужесточил правила кредитования застройщиков, строящих апартаменты, сообщил вице-президент банка, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сергей Бессонов.

По словам вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, законопроект об апартаментах внесут в Госдуму в ближайшие два месяца, а статус такого вида недвижимости определят в ближайшие полгода. Ранее замглавы Минстроя Никита Стасишин заявил, что ведомство намерено утвердить законодательно жилой статус уже имеющихся апартаментов и запретить их строительство в дальнейшем. Комитет Совета Федерации по федеративному устройству и региональной политике рекомендовал правительству определить требования для классификации апартаментов в качестве жилых помещений или используемых в коммерческих целях, а также определить порядок регистрации по месту жительства в апартаментах.

Сейчас в кредитном портфеле Сбербанка находится 73 проекта с апартаментами. "Мы рассчитываем, что на эти 73 проекта изменения не окажут никакого влияния, потому что на них получено разрешение на строительство", - рассказал сказал Бессонов.

По прогнозам вице-президента Сбербанка, изменение правил игры коснется тех проектов, которые не успеют получить разрешение на строительство до июня-июля 2021 года.

"Изменения коснутся того, как мы будем работать в будущем. И здесь мы уже поменяли правила буквально неделю назад и начинаем более пристально смотреть на все сделки по апартаментам, где нет разрешения на строительство. Таких сделок сейчас в пределах десяти, что очень мало от общего числа", - сказал он.

Также банк, рассматривая возможность кредитования проектов с апартаментами, теперь учитывает возможное альтернативное использование участка. "То есть если пришла сделка без разрешения на строительство, то мы говорим, что либо будем финансировать после его получения, либо начинаем смотреть, какое может быть альтернативное использование участка, если это будут не апартаменты", - заключил он.

* 1. 04.12.2020 Строительная газета. **Застройщики полюбили строить жилье по эскроу**

На начало декабря 2020 года площадь жилья, строящегося в России с использованием счетов эскроу составила 45,9 млн кв. метров, впервые с начала перехода отрасли на проектное финансирование превысив площадь новостроек, возводимых по старым правилам (45,6 млн «квадратов»). Об этом сообщил гендиректор ДОМ.РФ **Виталий Мутко** на своей странице в Instagram.

Как отметил глава госкомпании, в большей части регионов страны уже более 50% проектов реализуется с привлечением средств дольщиков через счета эскроу. «Это свидетельствует, что переход на проектное финансирование идет уверенными темпами и задача по замещению средств граждан, привлекаемым для многоквартирного строительства, банковским кредитованием и иными формами финансирования будет выполнена», - подчеркнул Виталий Мутко.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/banki-odobrili-svyshe-200-zayavok-moskovskikh-developerov-na-stroitelstvo-po-eskrou-/), что с июля 2019 года банки одобрили московским девелоперам 223 заявки для строительства объектов с использованием эскроу-счетов.

* 1. 04.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). **Перечень банков, соответствующих требованиям Правительства России, для размещения средств СРО по состоянию на 1 ноября 2020 года**

Центральный Банк Российской Федерации в связи с письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.11.2016 г. № 37294-ХМ/02 [направил](https://nostroy.ru/news_files/2020/12/04/01-9413_20.pdf) информацию о кредитных организациях, соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 27.09.2016 № 970 «О требованиях к кредитным организациям, в которых допускается размещать средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства».

По состоянию на 1 ноября 2020 года в перечень входят 16 кредитных организаций:

1. АО ЮниКредит Банк; 2. Банк ГПБ (АО); 3. ПАО «МИнБанк»; 4. ПАО «Совкомбанк»; 5. Банк ВТБ (ПАО); 6. АО «АЛЬФА-БАНК»; 7. ПАО Сбербанк; 8. «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО); 9. ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»; 10. ПАО Банк «ФК Открытие»; 11. ПАО РОСБАНК; 12. АО «Тинькофф Банк»; 13. ПАО «Промсвязьбанк»; 14. Банк «ВБРР» (АО); 15. АО «Райффайзенбанк»; 16. АО «Россельхозбанк».

Напомним, в конце сентября 2016 года Председатель Правительства России Дмитрий Медведев подписал постановление о требованиях к банкам, в которых допускается размещение средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций (СРО). Одним из главных критериев является наличие у кредитной организации собственных средств не менее 100 млрд рублей. Также среди требований – наличие у банка генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций.

* 1. 04.12.2020 ЕРЗ. **Сбербанк планирует выйти на рынок с готовым продуктом «частный дом под ключ»**

*Создать его ведущему банку страны с госучастием помогут Минстрой и Банк России.*

Об этом в четверг в ходе [пресс-конференции](https://www.sberbank.ru/ru/press_center/all/article?newsID=3928da6e-551b-4b1d-aa64-af8658fbe7fe&blockID=1303&regionID=77&lang=ru&type=NEWS) сообщил вице-президент, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка **Сергей Бессонов** (на фото).

«Сейчас наша задача совестно с Минстроем и Центробанком сделать концепцию развития индивидуального жилищного строительства ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/chto-poruchil-sdelat-prezident-dlya-razvitiya-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)) и сделать конечный продукт», — [цитирует](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/123206) Бессонова Интерфакс.

По словам топ-менеджера, данный готовый комплексный коробочный продукт должен выйти на рынок жилья уже в 2021 году.

Он будет представлять собой «некоторый аналог квартиры», но при этом обладать всеми атрибутами и свойствами частного дома, коттеджа или таунхауса.

То есть там будет транспортная и социальная инфраструктура, охрана, управляющая компания и т.д., пояснил Бессонов.

Он уточнил, что такой объект ИЖС будут реализовываться с использованием счетов [эскроу](https://erzrf.ru/news/dolya-sberbanka-na-rossiyskom-rynke-proyektnogo-finansirovaniya-zastroyshchikov-prevysila-60?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) и предоставлением льготного ипотечного кредита.

Иными словами, продукт будет больше, чем просто дом или участок, и сложнее, чем обычный ипотечный кредит.

«Если давать только ипотечный кредит, мы это уже пропилотировали в ряде субъектов РФ: это не работает, — констатировал Бессонов. — Поэтому нам нужно создать цепочку, невидимую конечному потребителю, чтобы у него был готовый объект и не было строительных рисков», — подчеркнул представитель Сбербанка.

Напомним, что с 1 декабря в России официально заработала, запущенная госкорпорацией ДОМ.РФ, пилотная программа льготной ипотеки по ставке от 6,1% на объекты ИЖС для молодых семей с детьми.

Подробнее с ее условиями можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/news/postroit-chastnyy-dom-teper-mozhno-na-kredit-pod-61-v-banke-domrf?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81).

Программа льготной ипотеки на ИЖС концептуально перекликается с [программой](https://erzrf.ru/news/nyuansy-gosprogrammy-razvitiya-izhs-kommentarii-zastroyshchikov?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) развития ИЖС, [предложенной](https://erzrf.ru/news/vozvedeniye-chastnykh-domov-obespechit-profilnaya-ipoteka-a-stroit-ikh-budut-seriyno--v-sootvetstvii-so-standartom-krt?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) еще в марте этого года Минстроем, но пока еще не утвержденной Правительством.

Весьма вероятно, что вышеописанный продукт Сбербанка (ИЖС под ключ) объединит в себе элементы обеих программ.

1. РСС, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
   1. 27.11.2020 За-Строй.РФ. **Да идите вы со своими кредитами…**

*Сам столичный координатор НОСТРОЙ вынужден констатировать: узнав о требованиях и условиях выдачи займов, большинство строителей в СРО с этим вопросом не обращались*

Как и грозился президент Национального объединения строителей Антон Глушков на всероссийском совещании, посвящённом практике выдачи займов СРО своим членам из средств компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств, аналогичные мероприятия стартовали в федеральных округах для конкретизации ситуации на местах.

Первым субъектом Российской Федерации, где прошло окружное совещание, посвящённое проблематике выдачи займов СРО своим членам, стала Москва. Мероприятие состоялось в минувшую среду, 25 ноября, в формате видеоконференцсвязи под председательством координатора НОСТРОЙ по городу Москве Александра Ишина, который в начале выразил надежду на «выработку общей позиции по практике выдачи займов».

Впрочем, эта позиция уже выглядит очевидной – московские СРО не спешат распечатывать КФ ОДО для выдачи займов своим членам. По состоянию на 24 ноября, из 44-х СРО только 16 с «московской пропиской» приняли решение о предоставлении займов своим членам и утвердили Положения по КФ ОДО в новой редакции.

При этом, даже после принятия такого решения далеко не все СРО выдали займы. По данным НОСТРОЙ, сумма выданных столичными СРО займов составила всего около 30-ти миллионов рублей, а количество займов можно пересчитать по пальцам одной руки. И тут не надо быть великим экономистом, чтобы сказать, что для такого мегаполиса как Москва с его внушительным строительным потенциалом, это просто «капля в море».

Симптоматично, что в столице ещё 16 СРО приняли осознанное решение отказаться от выдачи займов, а 12 вообще ещё не определились по вопросу о проведении общих Собраний.

Господин Ишин прокомментировал происходящее с известной долей иронии:

В Москве на сегодняшний день всего две СРО выдали займы своим членам. Хотелось бы верить, что это связано с тем, что московские строительные компании не испытывают трудностей в условиях пандемии...

Однако, видимо, вспомнив, зачем было организовано окружное совещание вовремя Александр Васильевич спохватился и добавил: «Но думаю, что это не так». Как бы намекая на то, что помощь московским СРО, вроде бы, и нужна.

Далее в ходе мероприятия представители столичных СРО поделились опытом выдачи займов. Участники совещания отметили, что после того, как данная мера поддержки была утверждена Правительством РФ, строительные компании активно интересовались возможностью получения займов.

Однако, узнав о требованиях к заёмщикам и условиях выдачи, большинство из них в СРО с этим вопросом больше не обращались. Также СРО беспокоят сжатые сроки реализации данной меры и риски в случае невозврата займов.

Ни для кого не секрет, что ситуация в строительной отрасли в регионах и в Москве абсолютно разная. Москва – это большие проекты и большие деньги. Поэтому, по мнению экспертов, в столичной компании с третьим уровнем допуска ситуация из-за займов за счёт КФ ОДО может резко измениться, и за считанные месяцы из хорошей организации она может превратиться в компанию, находящуюся в стадии банкротства. Сейчас таких историй много: смена руководства, процессы банкротства, включение в РНП и так далее. В подобной ситуации вряд ли выданный займ поможет предотвратить такое развитие событий.

Много нареканий вызывает и всем известное постановление Правительства РФ от 27 июня 2020 года № 938 «Об утверждении положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам».

Простой пример. Указанные в правительственном постановлении требования к заёмщикам фактически невыполнимы для организаций, нуждающихся в получении заёмных средств. А компаниям, которые соответствуют этим требованиям, заёмные средства просто не нужны. Поэтому, естественно, постановление № 938 нуждается в корректировке. Часть таких предложений, разработанных Экспертным советом НОСТРОЙ, прозвучала на окружном совещании.

Убедит ли это московские СРО пересмотреть своё настороженное отношение к выдаче займов из средств КФ ОДО, покажет время. Которого остаётся мало – всего один месяц до 2021 года. Если, конечно, Нацобъединению не удастся убедить Правительство продлить эти разрекламированные, но пока не слишком востребованные меры поддержки членов СРО.

* 1. 30.11.2020 За-Строй.РФ. **Картель с «пропиской» во Внуково**

*На Ставрополье выявлен картельный сговор на сумму более 328-ми миллионов рублей при участии московских и дагестанских строителей, членов известных СРО*

Ставропольское Управление Федеральной антимонопольной службы России признало в действиях четырёх компаний и одного из индивидуального предпринимателя факт картельного сговора при участии в 11-ти закупочных процедурах. Общая сумма дохода, полученная участниками сговора, составила более 328-ми миллионов рублей.

Прокуратура Ставропольского края направила в Ставропольское УФАС России обращение о возможных признаках антиконкурентного сговора в действиях двух предприятий. По результатам проведённого анализа выявлено ещё два хозяйствующих субъекта и один индивидуальный предприниматель, которые также могли состоять в данном сговоре. Также было установлено место, расположенное в посёлке Внуково города Москвы, откуда и осуществлялась деятельность картеля. Совместно с Центральным аппаратом ФАС России было проведена внеплановая выездная проверка, по результатам которой была собрана объёмная доказательственная база.

В итоге было возбуждено производство по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 11 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В ходе антимонопольного расследования было установлено, что компании ООО «Дорбостсервис», ООО «Фаворит», ООО «Прогресс», ООО «Афида-Сервис Плюс» согласовали своё поведение при проведении аукционов с целью заключения государственных контрактов с минимальным снижением цены. Хозяйствующие субъекты официально зарегистрированы в различных регионах Российской Федерации. Выявленные 11 закупочных процедур проводились для нужд как Ставропольского края, так и города Москвы и Республики Дагестан.

Как отметил руководитель Ставропольского УФАС России Дмитрий Сапунов, картели наносят огромный вред экономической безопасности государства. Поэтому ФАС уделяет большое значение борьбе с этими правонарушениями. Немаловажную роль в этом конкретном деле сыграло эффективное взаимодействие с МРУ Росфинмониторинга по Северо-Кавказскому федеральному округу и прокуратурой Ставропольского края.

А начальник Управления по борьбе с картелями ФАС России Андрей Тенишев подчеркнул:

Мы, как контролирующий орган власти, заинтересованы не столько в том, чтобы выявить как можно больше нарушений, наложить штрафы и инициировать возбуждение уголовных дел. Мы, прежде всего, работаем над тем, чтобы на товарных рынках и торгах были здоровые и конкурентные отношения между хозяйствующими субъектами. Если кто-то не принимает правил здоровой конкуренции и хочет получить незаконный доход – наказание будет жёстким, вплоть до уголовного преследования.

Остаётся добавить, что ООО «Дорбостсервис» из Республики Дагестан (ИНН 5044030604) является членом Ассоциации СРО «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа», столичная ООО «Афида-Сервис Плюс» (ИНН 7731272355), состоит в Ассоциации дорожно-строительных компаний СРО «Капитальный ремонт и благоустройство». Две остальных организации носят широко распространённые в строительной отрасли названия и однозначно идентифицировать их членство затруднительно…

* 1. 02.12.2020 АНСБ. **РСС опубликовал проект Стратегии развития строительства до 2035 года**

На сайте Российского союза строителей опубликовали проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года в редакции от 26 ноября 2020 года.

Проект Стратегии развития строительной отрасли до 2030 уже представляли строительному сообществу ранее, но он подвергся критике и был отправлен на доработку. В результате было принято решение о создании для Минстроя России единой стратегии развития ЖКХ и строительной отрасли на период до 2035 года.

Опубликованный на сайте РСС документ, помимо изменения сроков с 2030 на 2035, отличается содержанием и структурой. В том числе, в части развития системы допуска на рынок и саморегулирования. Если в предыдущих вариантах стратегии на долю СРО отводилось исключительно введение обязательной независимой оценки квалификации и постепенный переход к саморегулированию физических лиц, то в новом варианте есть планы по реальной корректировке системы саморегулирования и ее развития в базовый институт допуска на рынок.

По мнению авторов Стратегии-2035, **основными проблемами** действующей системы допуска на строительный рынок являются:

**—** одновременное применение нескольких систем допуска на рынок (например, требование о членстве в СРО и требование получения лицензии на отдельные виды деятельности);

**—** отсутствие ответственности большинства специалистов в области строительства; национальные реестры специалистов включают только главных инженеров (архитекторов) проекта, при этом законодательством не установлены требования к оценке их реальной квалификации;

**—** несовершенство лестницы уровней ответственности членов саморегулируемых организаций;

**—** отсутствие системы специализации строительных организаций по видам осуществляемых работ или объектам;

**—** отсутствие у СРО возможности влиять на оценку своих членов заказчиком при заключении с ними договоров, при том, что установлена имущественная ответственность СРО за невыполнение договорных обязательств этими членами.

Согласно проекту документа, цели Стратегии в части совершенствования системы допуска на рынок могут быть достигнуты решением следующих **основных задач**:

**1.** Превращение института саморегулирования в главный инструмент формирования и поддержания благоприятного предпринимательского климата в строительной отрасли;

**2.** Усиление роли национальных объединений в строительстве (НОСТРОЙ) и в инженерных изысканиях и проектировании (НОПРИЗ) в содействии в формировании государственной политики в строительной сфере;

**3.** Постепенный отказ от дублирования государственных лицензий и допуска саморегулируемой организации на один вид деятельности;

**4.** Включение в систему СРО в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования организаций негосударственной экспертизы;

**5.** Совершенствование лестницы уровней ответственности членов саморегулируемых организаций:

**—** выравнивание требований к размерам взносов в КФ ОДО для СРО различных уровней ответственности;

**—** повышение требования к количеству специалистов для членов СРО третьего, четвертого и пятого уровней ответственности;

**—** учет страхования ответственности при установлении размера взносов в КФ ОДО;

**—** учет численности персонала членов СРО с контролем по объему выплаченного ими НДФЛ.

**6.** Установление законодательством:

**—** процедур признания стандартов и правил СРО в качестве доказательной базы в системе документов технического регулирования, методик оценки регулирующего воздействия этих документов;

**—** решений о передаче СРО части государственных функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов, а также регулирование деятельности строительных лабораторий;

**7.** Введение дополнительных прав и функций СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, в том числе путем введения обязанностей членов СРО предоставлять в СРО такие сведения.

**8.** Совершенствование системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности специалистов, обеспечивающих безопасность строительной продукции на различных этапах жизненного цикла, а также организаций, осуществляющих инвестиционно-строительную деятельность.

Также в документе детально описана проблематика в сфере инженерных сетей ЖКХ, жилищного строительства, технического регулирования, в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Одной из задач в части развития и повышения качества инженерных изысканий и проектирования определено повышение профессионального уровня изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе профессиональных стандартов и репутации, внедрение «лестницы компетенций» и регулярного подтверждения квалификации.

В стратегии предусмотрены два возможных сценария её реализации. Базовый сценарий, по которому совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство» к 2035 году должен увеличиться на 125% и составить 21 424 млрд. рублей (в текущих ценах). И альтернативный (консервативный) сценарий, по которому совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство» к 2035 году должен увеличиться только на 96% и составить 19 400 млрд. рублей.

Основным координатором реализации Стратегии определено Министерство строительства и ЖКХ, с участием Министерства экономического развития, Министерства промышленности и торговли и Министерства образования и науки во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации, муниципальными органами, институтами развития и научными организациями, профессиональным сообществом строительной отрасли, а также коммерческими застройщиками.

* 1. 02.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). **Расширен перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства для включения сведений в НРС**

Минюст России 1 декабря 2020 года зарегистрировал [Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.11.2020 № 672/пр «Об утверждении перечня направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства»](https://nostroy.ru/news_files/2020/12/02/0001202012010031.pdf) (зарегистрирован 01.12.2020 № 61178). Документ [опубликован](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012010031) на официальном интернет-портале правовой информации и вступит в силу 1 января 2021 года.

Согласно документу Перечень направлений подготовки, специальностей в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов, включаемых в Национальные реестры (НРС), дополнен на 175 позиций.

С момента выхода первого Перечня в 2017 году, Национальное объединение строителей совместно с региональными саморегулируемыми организациями анализировало практику отказов во включении в НРС по причинам несоответствия специальностей заявителей Перечню и аккумулировало соответствующие обращения от представителей профессионального строительного сообщества. Предложения по включению в Перечень новых направлений подготовки и специальностей отрабатывались НОСТРОЙ вместе с Минстроем России. Результатом этой работы стало очередное расширение Перечня.

Напомним, первоначально документ включал в себя 285 позиций. После первого расширения Перечня в него входили 443 специальности (направления подготовки).

Сейчас благодаря инициативам региональных СРО, которые НОСТРОЙ обобщил и направил в Минстрой России и большая часть из которых учтена в приказе профильного ведомства, Перечень еще расширен и содержит в целом 618 специальностей (направлений подготовки).

В текущей редакции в Приказ включено дополнительно 105 специальностей, которые реализуют гражданские вузы, и 70 специальностей, обучение по которым осуществляется подведомственными Минобороны России образовательными организациями. Это в значительной степени расширяет круг специалистов по организации строительства, которые теперь получают возможность включения в Национальный реестр специалистов.

*Для справки:*

*С 1 июля 2017 года каждый член СРО обязан иметь в штате как минимум двух специалистов, включенных в национальные реестры специалистов. Если компания не имеет в штате таких специалистов, ее исключают из СРО, она теряет компенсационный фонд и возможность участвовать в госзакупках и тендерах на проектирование, строительство и изыскания.*

*На текущий момент в Национальный реестр специалистов в области строительства внесены сведения о 221 600 физических лицах.*

1. РАЗНОЕ
   1. 30.11.2020 РИА Новости. **Эксперт: россияне не спешат замещать мигрантов на стройке и в рознице**

Дефицит рабочих мигрантов в России чувствуется в отраслях, которых не коснулись ограничения, связанные с коронавирусом: строительстве, продуктовой рознице, пищевой промышленности, заставить россиян занимать эти позиции невозможно, заявил РИА Новости советник Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей Антон Свириденко.

Газета "Ведомости" на основе данных МВД оценила, что сегодня на территории России находится на 0,6-1,4 миллиона (или на 10-20%) иностранных рабочих меньше, чем было бы в обычное время. Работодатели заявляют о нехватке кадров в сферах, где обычно трудились мигранты, в то же время бизнес привык экономить на труде мигрантов, не доплачивая 50% заработка по сравнению с жителями России, отмечают в газете.

"Определенный дефицит мигрантов чувствуется. Но это в тех секторах, где работа не была ограничена (из-за COVID-19 - ред.). Там, где были или сохраняются сильные ограничения или очень сильно упал спрос, труд мигрантов в этом году и не требуется. Однако, в строительстве, продуктовой рознице, пищевой промышленности и других производствах, где объемы не упали, недостаток мигрантов чувствуется достаточно сильно, так как заставить наших граждан занять определенные позиции невозможно", - считает Свириденко.

Он отметил, что, по данным от малого и среднего бизнеса, несмотря на рост безработицы и сокращения, граждане России все равно не соглашались на те позиции, которые ранее занимали мигранты. "Пособия от государства, например, для матерей с детьми доходили до 30 тысяч - это больше, чем они могли бы заработать во многих регионах на среднестатистическом месте", - указывает собеседник агентства.

* 1. 02.12.2020 Строительная газета. **Треть россиян надумали инвестировать в жилье**

Сдавать приобретенное жилье в аренду планируют 28% россиян, продать в дальнейшем купленную недвижимость по более высокой цене намерены еще 2% наших соотечественников. Как пишет [«Коммерсант»](https://www.kommersant.ru/) со ссылкой на исследование ДОМ.РФ и ВЦИОМа, **две трети жителей страны (67%)** планируют приобрести квартиру для собственного проживания.

Согласно опросу, 17% респондентов готовы вложиться в покупку земли. Однако треть опрошенных россиян рассматривают недвижимость лишь одним из способов инвестирования. Среди других вариантов названы вложения в золото (13%), покупка акций и валюты (по 11%), автомобиля (10%), открытие депозита (7%), приобретение драгметаллов и камней (3%).

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/inostrannye-investory-poteryali-interes-k-komnedvizhimosti-v-rossii/), что по итогам 2020 года объем инвестиций в недвижимость России составит около 230 млрд рублей, что на 18% меньше, чем годом ранее.

* 1. 02.12.2020 Строительная газета. **Подержанную «однушку» в Москве выставили на продажу за 90 млн рублей**

Самая дорогая однокомнатная квартира на вторичном рынке столицы оценена продавцом в 90 млн рублей. Об этом говорится в предоставленных «Стройгазете» материалах компании Skolkovo Realty.

В материалах отмечается, что квартира-рекордсмен расположена на севере Москвы. Площадь объекта — 180 кв. метров. При этом по стоимости кв. метра самым дорогим однокомнатным объектом вторичного рынка столицы в компании называют 50-метровую квартиру в Тверском районе. Лот выставлен на продажу за 63,9 млн рублей — по 1,27 млн рублей за метр.

Самый дорогой однокомнатный лот «возрастом» более 20 лет — 60-метровая квартира на Арбате. Объект продается за 34 млн рублей.

Ранее [сообщалось](https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvana-stoimost-samoy-dorogoy-vtorichnoy-elitki-moskvy/) о стоимости самой дорогой квартиры на вторичном рынке российской столицы. **Речь идет о квартире площадью 5 тыс. кв. метров, она выставлена на продажу за 3 млрд рублей.**

* 1. 01.12.2020 РИА Новости. **ФСО потребовала у бизнесмена 1 миллиард рублей за хищения в Ново-Огарево**

Федеральная служба охраны подала иск на 1 миллиард рублей к гендиректору строительной компании Станиславу Кюнеру, осужденному на восемь лет колонии за хищения при строительстве резиденции президента в Ново-Огарево, сообщили РИА Новости в Никулинском суде [Москвы](http://ria.ru/location_Moskva/).

"Истец просит взыскать сумму ущерба в миллиард рублей. Рассмотрение назначено на 23 декабря", - отметил собеседник агентства.

Адвокат Кюнера [Андрей Гривцов](http://ria.ru/person_Andrejj_Grivcov/) в беседе с РИА Новости отказался от комментариев.

В Федеральной службе охраны тоже не стали комментировать иск, отметив лишь, что дело находится в стадии рассмотрения.

Хищения при строительстве резиденции главы государства вскрыли в ходе расследования в [Петербурге](http://ria.ru/location_Sankt_Peterburg/) громкого дела о контрабанде элитного алкоголя, главный фигурант которого - гендиректор холдинга "Форум" [Дмитрий Михальченко](http://ria.ru/person_Dmitrijj_Mikhalchenko/).

Среди фигурантов как бизнесмены, включая того же Михальченко, так и представитель государства – глава ФГУП "Атэкс" при ФСО [Андрей Каминов](http://ria.ru/person_Andrejj_Kaminov/).

Пока в рамках этого процесса вынесено три приговора: от трех лет колонии бизнесмену Александру Родионову до восьми - Станиславу Кюнеру. Каминов и другие фигуранты пока не осуждены.

* 1. 01.12.2020 РИА Новости Крым. **Система «без торгов» себя оправдала — глава крымского Минстроя**

Элеонора Павловская. После введения упрощенной системы выбора поставщиков услуг был расторгнут только один контракт с единым подрядчиком из-за невыполнения условий. Об этом РИА Новости Крым сообщил глава Минстроя РК Михаил Храмов.

"За весь 2020 год с единым поставщиком был расторгнут только один контракт. К сожалению, такое тоже бывает", — сообщил глава республиканского Минстроя и пояснил, что «исполнитель по какой-то причине не вышел на объект, хоть и вовремя предоставил банковскую гарантию».

Храмов уверен, что выбранная тактика работы с поставщиками полностью себя оправдала: по его словам, темпы производства строительно-монтажных работ и число вводов объектов в эксплуатацию будут увеличиваться от года к году. Показателем он считает освоение к 30 ноября порядка 81% средств, выделенных на этот год.

"Процедура позволила существенно сократить сроки заключения контрактов и выполнения работ, в результате из 69 запланированных к сдаче объектов введено 29. Госзаказчик заранее знает, с какой организацией предстоит работать, может проверить ее на предмет финансовой устойчивости, наличия оборотного капитала, технических и людских ресурсов", — сказал Храмов.

"Буквально неделю назад просчитывали риски. Сейчас под вопросом ввод в эксплуатацию 4 объектов, стоимостью 1,5 млрд рублей. К концу года планируем ввести минимум 65 объектов и освоить минимум 64,5 из 66 млрд рублей выделенных по ФЦП на этот год", — резюмировал он.

В феврале госзаказчики Крыма получили возможность заключать контракты с единым поставщиком. Причиной перехода на упрощенную систему (без торгов) стало большое число расторгнутых контрактов, негативно отразившихся на реализации ФЦП в регионе.

* 1. 02.12.2020 ЕРЗ. **Росреестр: регистрация ДДУ демонстрирует уверенный рост**

*Число сделок на рынке новостроек увеличилось за год более чем в 1,5 раза, в том числе, благодаря переводу процедуры приема и регистрации документов в электронный формат.*

Как сообщает пресс-служба Росреестра, в сентябре этого года было зарегистрировано в РФ 79,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве ([ДДУ](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-zaklyuchit-ddu-vozmozhno-i-posle-vvoda-doma-v-ekspluatatsiyu?search=%D0%B4%D0%B4%D1%83)). Это почти на 59% больше, чем за аналогичный период 2019 года.

По словам руководителя аппарата Национального объединения застройщиков жилья ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)) **Кирилла Холопика**, рост регистрации ДДУ вызван целым рядом объективных причин.

«Среди них господдержка ипотеки, уменьшение доходности депозитов, внедрение счетов эскроу, исключающих для дольщика риски потери денег при долевом строительстве», — [перечислил](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/rosreestr-kolichestvo-sdelok-na-vtorichnom-rynke-rossii-za-3-kvartala-2020-goda-vyroslo-bolee-chem-n/) эти факторы Холопик.

Он также указал на крайне важную роль Росреестра при организации бесперебойной работы по приему и оформлению заявок от участников рынка в период ограничений, вызванных пандемией.

«Отрасль быстро нарастила долю сделок в электронном формате, что позволяет не только ускорить и упростить регистрацию, но и исключает необходимость посещения гражданами мест скопления людей, в частности, МФЦ», — подчеркнул представитель девелоперского сообщества.

Кирилл Холопик обратил внимание на тот факт, что доля электронных ДДУ за год выросла в разы. Если в апреле 2019 года она по данным Росреестра составляла в среднем 20%, то в апреле текущего года данный показатель увеличился до 50%.

В настоящее время в Росреестр ежедневно поступает на регистрацию свыше 40% заявлений на регистрацию ДДУ в электронном виде.

В руководстве ведомства отмечают, что это результат работы, проведенной Росреестром со всеми участниками рынка недвижимости, в том числе с застройщиками.

Напомним, что в октябре это ведомство обеспечило возможность электронного [взаимодействия](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-obespechil-vozmozhnost-elektronnogo-vzaimodeystviya-s-zastroyshchikami-iz-vsekh-regionov-rossii?search=%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE) с девелоперами из всех регионов России с помощью специализированных сервисов передачи данных для застройщиков (СПД3).

И в эти же сроки, в октябре, Росреестр завершил масштабную работу по [переводу](https://erzrf.ru/news/vse-subyekty-rf-perevedeny-na-fgis-yegrn?search=%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80) всех субъектов РФ на федеральную государственную информационную систему Единый государственный реестр недвижимости ([ФГИС ЕГРН](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/ir_egrn)).

* 1. 02.12.2020 АНСБ. **Борис Титов узнал, что в 19 регионах может полностью прекратиться строительство жилья**

1 декабря с.г. состоялась встреча представителей строительной отрасли с Уполномоченным по защите прав предпринимателей при Президенте РФ Борисом Титовым. Организатором встречи выступила «Деловая Россия» и Ассоциация защиты бизнеса.

Как рассказала на своей странице в социальной сети зам. главы Ассоциации Защиты Бизнеса при бизнес-омбудсмене Борисе Титове, эксперт ЦОП БПК Елена Киселева – главный вдохновитель этой  встречи - в ней участвовали строительные и девелоперские компании из 18 регионов страны, РАСК, а также представители профильных региональных ведомств.

Главная тема для обсуждения появилась после выхода аналитического исследования РАСК, согласно которому в 800 городах России жилищное строительство не ведется вообще. Поэтому участник встречи обсуждали сложившуюся ситуацию в жилищном строительстве в целом и в отдельных субъектах Российской Федерации в частности. Основной вопрос - низкая маржинальность регионального бизнеса и снижение темпов строительства в регионах, а также системное сокращение строительных компаний и, как следствие, устойчивые негативные показатели строительной отрасли России.

Главной причиной этого является отсутствие индивидуальных критериев при кредитовании застройщиков на низкомаржинальных региональных рынках. При этом статистика Центрального Банка говорит, что называется, сама за себя:

\* Более 50% (50,7%) всего проектного финансирования приходится на Москву. Второе и третье места занимают, соответственно, Московская область (10,3%) и Санкт-Петербург (6,5%).

\* На оставшиеся 75 регионов приходится всего 17,7% объемов проектного финансирования. А у 19 регионов показатель объемов проектного финансирования равен нулю: это Брянская область, Еврейская автономная область, Забайкальский край, Кабардино-Балкарская Республика, Камчатский край, Карачаево-Черкесская Республика, Кемеровская, Магаданская области и другие регионы. Это означает, что ни один жилищный многоквартирный проект не начат с момента перехода жилищного строительства на проектное финансирование – а это уже более двух лет. Следовательно, в ближайшие два-три года ввод в эксплуатацию многоквартирного жилья в этих регионах также будет равен нулю. Очевидно, что это никаким образом не коррелируется с показателями Нацпроекта «Жилье и городская среда».

\* Темпы роста объемов проектного финансирования несколько замедлились по всей стране. Средний размер кредитного договора составляет около 1,1 млрд рублей.

Следствием этих негативных тенденций является тот факт, что в 24 регионах жилищное строительство практически не ведётся.

Состоявшаяся дискуссия была весьма острой и напряженной, поскольку реалии проектного финансирования в регионах далеко не так хороши, как это представляется в документах Минстроя России или во взгляде из Москвы.

Одна из ключевых проблем – взаимоотношения с банками и размеры их «аппетита», о чем в своем выступлении говорил руководитель санкт-петербургского отделения «Деловой России» Дмитрий Панов. Он предложил расширить объем предоставляемых банковской системе гарантий (в т.ч. посредством докапитализации АО «ДОМ.РФ»), установить для банковских организаций максимальное значение дисконта не более 15% от рыночной цены квадратного метра реализации жилых и коммерческих помещений и аналогичное значение дисконта при оценке ими залогового имущества застройщика – прав на объекты недвижимости в незавершенном строительстве – в рамках предоставления проектного финансирования.

Также Д. Панов обратил внимание коллег на дополнительные расходы и ограничения, которые вынуждены нести застройщики при подаче заявительного пакета документации на предоставление проектного финансирования и в процессе обслуживания эскроу-счетов.

Решением этой проблемы может стать разработка универсальной формы заявления и типового комплекта документации для застройщиков на предоставление проектного финансирования, установление для банковских организаций максимального значения размера комиссий в связи с предоставлением кредитов застройщикам на реализацию проектов в процентном отношении от суммы кредита и установление обязательства для банковских организаций по осуществлению расчета действительной ставки кредита с учетом комиссий и включению этой ставки в текст кредитного договора с предоставлением статистических данных Центральному Банку РФ на основе этого расчета (а не условной ставки процентной ставки по кредиту).

Целесообразно также рассмотреть возможность установления запрета для банковских организаций на обязательство строительной организации-заемщика обеспечить открытие подрядчиками расчетных счетов в банке, осуществляющем кредитование, с банковским сопровождением, а также установления нормативного ограничения предельного срока согласования уполномоченным банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам.

Итогом встречи стали конкретные предложения, сформулированные Борисом Титовым. В первую очередь, это создание рабочей группы и подготовка писем на имя заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, главы ЦБ и в Минстроя России. В них будут включены мероприятия, симулирующие рост предложений на рынке жилья.

* 1. 04.12.2020 ЕРЗ. **ТОП-10 застройщиков по вводу жилья за 11 месяцев 2020 года**

| Место | Наименование, регион | Введено, м² |
| --- | --- | --- |
| 1 | [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001) | 1 517 619 |
| 2 | [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001) | 403 487 |
| 3 | [А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001) | 353 818 |
| 4 | [ГК ЮСИ, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001) | 320 625 |
| 5 | [ГК Пионер, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430031001) | 271 869 |
| 6 | [ОЗ ВКБ-Новостройки, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2445377001) | 262 905 |
| 7 | [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001) | 244 675 |
| 8 | [Компания Сибпромстрой, Московская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/6005150001) | 199 504 |
| 9 | [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001) | 181 136 |
| 10 | [Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001) | 170 739 |

1. СТАТЬИ
   1. 29.11.2020 АНСБ. **Куда и кого поведут мосты через Лену и на Сахалин?**

*Риски при реализации крупнейших инфраструктурных проектов не просчитаны*

*Исторический ракурс как за рубежом, так и в нашей стране дает много примеров дорог, ведущих в никуда, и мостов, построенных ни за чем. К ним относятся мосты: через море (Флорида, США), путепровод Парангтон Манчестер (Великобритания), через реку Нанду (Китай), и это далеко не полный перечень.*

В условиях системного кризиса после коронавирусной пандемии расходование бюджетных средств носит стратегический характер для России и, на мой взгляд, не обеспечивает экономический рост, а замораживает ресурсы на долгие годы.  При выборе технико-экономического обоснований инфраструктурных проектов приоритет решений должен быть отделён от олигархических и корпоративных влияний. В данном случае - это загрузка мощностей на долгую перспективу - 5-7 лет и более. Это, безусловно, финансово выгодно для этих групп, но не для государства.

Как результат -  не учитываются главные показатели по проекту:

- себестоимость проекта с расчетом на жизненный цикл объекта, в котором затраты на проектирование и строительство составляют до 5%, а на эксплуатацию - до 97%;

- срок окупаемости;

- грузооборот (при этом рост его по отношению к заданным показателям существенно улучшает эффективность проекта).

Снижения затрат по проекту можно достичь, применяя повсеместно композитные материалы - арматура, ограждение из композитов не требуют покраски, срок гарантий более 100 лет, а также перейдя на укрупненную сборку элементов конструкций моста.

В настоящее время в рамках программы транспортного строительства до 2035 года широкое обсуждение в СМИ получили два проекта: мосты через реку Лена в районе города Якутска и на остров Сахалин.

Между правительством Республики Саха (Якутия) и ООО «Восьмая концессионная компания», представляющей консорциум группы «ВИС» (председатель совета директоров Игорь Снегуров - 66,6%) и госкорпорации «Ростех» (генеральный директор Сергей Чемезов – 33,4%), подписано концессионное соглашение на 2020-2044 годы в отношении проектирования, строительства и эксплуатации мостового перехода через реку Лена в районе города Якутска на условиях государственно-частного партнерства.

В 2020 году за счет средств частного инвестора будет разработана проектная документация. В первом квартале 2021 года планируется прохождение государственной экспертизы проекта, 2021-2025 годы – период строительства моста, 2025-2044 годы – эксплуатация объекта. Компания – концессионер реализует проект на всем жизненном цикле: от проектирования до строительства и эксплуатации моста. При этом конечная стоимость строительства будет определена по итогам разработки и прохождения государственной экспертизы проектной документации.

В Государственном собрании Якутии 25 февраля 2020 года состоялся правительственный час «Об условиях Концессионного соглашения по строительству автомобильного моста через реку Лена». По информации заместителя председателя правительства республики К.Бычкова, необходимость строительства моста через реку Лена и **социально-**экономическая эффективность ввода объекта подтверждены всеми профильными федеральными органами исполнительной власти.

С учетом резолюции Президента России Владимира Путина на обращение Главы Якутии А. Николаева о реализации проекта на основе частной концессионной инициативы объект включен в новую федеральную программу строительства и реконструкции мостов. Правительственной комиссией по транспорту проект поставлен в «лист ожидания» в Комплексный план с возможностью реализации при выделении дополнительного финансирования.

В настоящее время в республике проводится общественная экспертиза об условиях Концессионного соглашения (информации опубликованы на разных республиканских сайтах). При этом реакция населения неоднозначна.

В строительстве моста через реку Лена стоимостью 83,4 млрд рублей (по информации Правительства Якутии), или 120 млрд. рублей (по информации журналистов В.Нифонтова и И.Макаровой на сайте Аартук) нет срочной необходимости. Для сведения: в 2010 году по проектно-сметной документации на строительство совмещенного автожелезнодорожного моста требовалось 50 млрд рублей и на заход железной дороги в Якутск 29 млрд рублей. Всем понятно, что реализация проекта такого масштаба без федеральной поддержки практически невозможна. С приходом железной дороги на правый берег реки Лена в 2019 году изменилась логистика северного завоза - отгрузка грузов, включая горюче-смазочные материалы, уже осуществлялась в прошедшую навигацию через Нижний Бестях и далее по малым рекам в северные улусы (районы) и вилюйскую группу.

Все говорит о том, что строительство моста в Якутске через Лену представляется экономически неоправданным. В СМИ в части тарифов информация разная: для легковых автомобилей проезд по мосту будет, может быть, бесплатным, а для грузового транспорта, коммерческих перевозок проезд только платный.

Летом сообщение между берегами Лены осуществляется водным транспортом, а зимой (более 6 месяцев) - по ледовым переправам. Окупаемость моста низкая, в основном мост будет востребован в межсезонье (по 1,5 месяца весной и осенью), поэтому тариф будет постоянно повышаться, якобы с учетом затрат на обслуживание, инфляции, извлечения прибыли для инвесторов, что естественно будет влиять на увеличение стоимости товара. Удорожание товаров произойдет, так как по мосту большегрузный транспорт будет ездить на платной основе.

Экономическая эффективность моста нулевая. Производств на территории центральных и северных улусов нет, перспектив тоже. Якутск - город чиновников и бюджетников, мост нужен жителям заречной группы улусов для общения с родственниками. Коренным городским жителям мост не нужен.

Вряд ли зимой водителям автомобилей выгодно ездить через мост, делая большой круг 70 км, тогда как экономнее по средствам и времени (машина потратит 8-10 литров бензина, это 500-550 рублей, а стоимость парома 300-400 рублей) переехать реку Лену зимой через Зеленый Луг в черте города, а летом - на пароме (при наличии моста цена на паром упадет и очередей будет меньше). Допустим, такси будет возить до Нижнего Бестяха за 200 рублей с человека, а лодки тоже за 200 рублей с человека, при этом легковая машина доедет за 60 мин, а лодка за 15 мин. Выбор населения очевиден, его доходы несопоставимы с Европой, Азией, чтобы проезд делать платным… Пройдет некоторое время, и расчеты покажут, что населению на пароме будет ездить дешевле, чем по платному мосту, в связи с чем строительство моста признают неэффективным. Более того, по федеральному закону должна быть альтернатива платной дороге (мосту), и значит, надо будет содержать зимник через реку Лена.

Со строительством моста со стороны Покровского тракта увеличится транспортный поток в сторону Якутска - и сейчас там большие пробки из-за 3-х полосной дороги, а что будет потом?! При этом возрастет нагрузка на дорожное полотно, потребуются средства на его восстановление, учитывая еще, что оно имеет свойство на Севере вспучиваться в теплое время года.

Мост – это очень сложный инженерно-технический объект по мерзлотным, ледовым, температурным и другим показателям, а река Лена непредсказуема во время паводков и таит в себе могучую силу - это показал паводок в мае 2020 года. Не исключено, что ежегодно во время ледохода придется закрывать мост для проезда в связи с опасностью его смыва высокой водой.

Сегодня бюджет республики не в том состоянии, чтобы финансировать строительство такого крупного инфраструктурного объекта. На мой взгляд, правительству Якутии следует купить дополнительно паромы, а также суда на воздушной подушке типа «Ирбис», либо дать под низкий процент кредит предпринимателям, и проблема в весенне-осенний и летний периоды будет решена.

Автомобильный мост без железнодорожной составляющей ничего не решает, тем более на платной основе для проезда автомобилей. Только совмещенный автожелезнодорожный мост дает мультипликативный эффект и рост экономки Якутии, а это значит, появятся новые рабочие места, преференции по налогам прежде всего для местного бизнеса, поддержка, облегчение в привлечении инвестиций. Появятся серьезные возможности для развития республики. Президент Владимир Путин крымчанам на вопрос о снижении цен на продукты питания ответил – с пуском железнодорожного моста придут крупные поставки и крупные операторы, тогда и цены упадут. Сегодня в Якутии самые низкие цены на продукты и товары в Нерюнгри, где имеется железная дорога!

Как вариант, Правительству России следует возвратиться к идее строительства совмещенного автожелезнодорожного моста через реку Лена с выделением средств из федерального бюджета. Именно так в 2010 году был поставлен вопрос В.Штыровым и были выделены деньги, которые в 2014 году ушли на строительство Крымского моста. Такой мост объединит разные точки экономического роста России, Сибири, Дальнего Востока и Якутии.

**Почему же не тоннель?!**

На Сахалине власти с общественностью обсуждают строительство моста, объясняют, как будут минимизировать ущерб окружающей среде от прокладки путей по природным заказникам. Казалось бы, лед тронулся, и стройка еще прошлого века будет завершена.

Все сахалинцы в курсе, что в конце 40-х - начале 50-х годов ХХ века реализовывался проект по прокладке тоннеля под проливом Невельского. Он должен был связать материк с островом. По территории Хабаровского края от Комсомольска-на-Амуре строили железнодорожную ветку. На Погибе никаких видимых следов от той стройки и не видно уже. Противоположный берег — мыс Лазарева — вот он, в шаговой доступности.

Все знают, что Сахалинская область — единственная островная область России. Люди попадают на материк только самолетами, а грузы — по паромной переправе Ванино-Холмск. И все они очень зависят от капризов погоды. Бывает, неделями паромы не могут подойти к сахалинским берегам, по нескольку дней закрыта воздушная гавань. Железная дорога все-таки практически всепогодная. Выходит, в коммунистические времена понимали, что Сахалину нужна постоянная транспортная коммуникация. А в нынешнее время высоких технологий можно рассчитать все риски такого строительства.

Когда люди задают вопросы о начале реализации проекта по строительству моста — уполномоченные представители только разводят руками: «Не знаем!». Пока известно, что это будет мост, и пока только железнодорожный, длиной чуть более 7 километров. Плюс по территории области построят железнодорожную колею от станции Ныш до Погиби. Общие затраты могут составить 540 млрд руб., из них мост 252 -  млрд руб., по   другим данным, затраты могут достичь 850-900 млрд руб. На таких гигантских объектах строительства расходы в процессе стройки могут существенно возрасти.

О целесообразности строительства моста можно еще поспорить. Во-первых, прокладка тоннеля в среднем на 15-20% дешевле. Во-вторых, это всепогодный объект и не зависит от зимних штормов и обледенения, а мост и паром в это период будут закрыты. В-третьих, в Москве заканчивается в основном в 2022-23 годах строительство метро. Как следствие, освобождается несколько проходческих комбайнов, их можно было бы использовать и на этом объекте.

И главное, строительство такого затратного для бюджета страны инфраструктурного проекта необходимо увязать с началом работ по возведению моста или тоннеля остров Сахалин – остров Хоккайдо (Япония). В этом случае могут быть достигнуты качественные показатели: себестоимость проекта на жизненный цикл, срок окупаемости и грузооборот. Над этой перспективой развития надо работать правительству России. Это приведёт к существенному толчку для экономики всего Дальнего Востока.

Выбор проектов строительства крупных инфраструктурных объектов должен увязываться с различными рисками как при проектировании, строительстве, так и эксплуатации. Мост в Якутске - это снижение затрат на северный завоз, существенное удешевление продуктов питания и товаров в случае строительства его автожелезнодорожным. Чем точнее будут просчитаны риски, тем весомей будет экономический эффект ВВП в развитии регионов и страны. /Николай Селезнев, профессор МААМ /IAAM/

* 1. 29.11.2020 АНСБ. **Апартаментам поищут статус и название, застройщикам –поддержку, нацпроекту - цифры**

Весьма активно и остро 27 ноября прошло очередное заседание комиссии по жилищной политике Общественного совета Минстроя России под председательством Надежды Косаревой – обсуждались вопросы изменений в Национальном проекте «Жилье и городская среда», статус и судьба апартаментов, а также меры поддержки для застройщиков.

Все три вопроса – самые горячие для нынешней ситуации, причем взгляды экспертов на некоторые из них различаются диаметрально. Напомним, что «благодаря» поручениям президента России, все нацпроекты растянуты до 2030 года, и поэтому нуждаются в существенной корректировке хотя бы по контрольным цифрам. Нацпроект «Жилье и городская среда» также претерпел существенные изменения – главным образом в том, что задача по строительству 120 млн кв. м.  жилья в год отодвинута с 2024 года на 2030. Это более реальный во всех смыслах срок и показатель, вопрос только в том, останутся ли при нынешнем падении доходов населения граждане России, имеющие возможность это жилье заказать и, соответственно, заплатить за него. Кстати говоря, доходов населения и вообще развития экономики в этих дискуссиях эксперты практически не касаются – а зря.

Итак, в обновленном Нацпроекте появятся следующие пункты:

- развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и подтягивание в этот сектор ипотеки: при условии, что ИЖС будут строиться индустриальным способом, а не силами отдельно взятых бригад по индивидуальному проекту. При этом при корректировке Нацпроекта в этот раз постарались учесть предпочтения регионов, чего не было при первичном формировании показателей: так, в черноземных регионах предпочитают строить больше ИЖМС, чем многоэтажек, а в крупных промышленных регионах и в Москве, конечно же, превалирует многоэтажное жилье;

- поддержка низкомаржинальных жилищных проектов в регионах: если этого не сделать, жилищное строительство остановится на 90% территории России, и тогда ни о каком выполнении никаких показателей нацпроекта говорить не получится;

- формирование  и выпуск инфраструктурных облигаций – без привлечения инвесторов обеспечить все участки для застройки инженерной инфраструктурой не получится. В ближайшее время в 4 пилотных регионах будет проведен выпуск таких облигаций, осталось решить, как будет выплачиваться купонный доход. При этом финансирование программы «Стимул» по обеспечению новых участков инфраструктурой в ближайшие годы сократится на 10%, т.е., от государства денег станет еще меньше;

- вовлечение в оборот новых земельных участков с тем, чтобы увеличить объем текущего строительства: сейчас он составляет около 99 млн кв. м, а для стабильного развития и достижения поставленных на 2030 год показателей нужно, чтобы в стройке одновременно было не менее 150-160 млн кв. м. жилья

К 2030 году, как сообщил замминистра строительства РФ **Никита Стасишин,** предстоит построить более 1 млрд кв. м. жилья, т.е. почти 30% к нынешнему жилищному фонду. Однако остроту жилищной проблемы это если и снимет, то не на много – выбытие жилищного фонда вследствие перехода его в ветхое и аварийное состояние в реальности идет опережающими темпами. И это при том, отметим, что никто в России – ни Минстрой, и Росстат, ни губернаторы – не знает, сколько реально в стране аварийного и ветхого жилья: объективной статистики просто не существует,  а на региональную полагаться не приходится, поскольку губернаторы зачастую снижают количество аварийного жилья, чтобы не портить отчетность по федеральным программам.

 При этом никаких других инструментов приобретения жилья, кроме ипотеки, государство упорно не предлагает. Хотя, по словам того же Стасишина, сейчас обдумывается вопрос развития найма для тех, кто не в состоянии купить себе жилье. Однако при этом неясно, как субсидировать арендную плату, поскольку ее полная ставка может быть не меньше, чем ежемесячный платеж по ипотеке.

Кстати, об ипотеке: интересный вопрос задал членам комиссии член правления ТПП РФ **Андрей Широков**: почему за счет всех налогоплательщиков России субсидируются ставки по ипотеке и ее доступность для довольно небольшой и состоятельной части россиян? И это при том, что ничего другого 85% населения не предлагается? Ответом на вопрос послужили цифры взрывного роста ипотечных кредитов по льготной ставке – их, действительно, сейчас берут очень много, но закредитованность семей при этом очень сильно растет, а «ипотечный пузырь», по мнению ряда экспертов, все-таки надувается.

Кстати говоря, председатель комиссии, президент Института экономики города **Надежда Косарева** высказалась резко против продления льготной ставки по ипотеке, поддержав тем самым позицию Банка России, хотя застройщики называют эту меру одной из самых действенных на рынке жилья.

**Апартаменты – не жилье, но для проживания?**

Не меньшую дискуссию вызвала и дальнейшая судьба апартаментов – как уже построенных, так и строящихся, и проектирующихся. После наделавшего много шума заявления замминистра строительства Никиты Стасишина, что впредь строительство апартаментов стоит запретить, Минстрой не устает пояснять, что ничего запрещать не планируется, нужно только урегулировать правовой и социальный статус таких помещений. Нужно сказать, что об этом говорилось в течение десятка лет – с момента появления на рынке такого типа жилья как апартаменты. Неурегулированность правового статуса позволяла продавать их дешевле, поскольку они не обременены социальной инфраструктурой, а по факту люди покупали их как единственное жилье для постоянного проживания. А затем начинались проблемы с пропиской, больницей, детским садом и школой.

Однако вопрос назрел, вице-премьер Хуснуллин дал поручение законодательно определить статус апартаментов и внести закон в декабре этого года, так что теперь Минстрой ищет правильные формулировки для этого закона.

По словам Стасишина, никто ничего запрещать не будет, но нужно законодательно ввести понятие многофункционального здания и закрепить в нем критерии апартаментов как жилых помещений. При этом – ВНИМАНИЕ! – такие жилые апартаменты будут учитываться в общих показателях строительства жилья. Главное, чтобы люди, покупающие апартаменты, понимали их отличие от жилья, особенности обслуживания и оплаты ЖКХ, прав жильцов на близлежащую социальную инфраструктуру и т.д.

Предлагается, чтобы налоги на апартаменты были чуть больше, чем на обычное жилье, чтобы в проектной декларации отражалось, какие именно нормативы здесь понижены и не соответствуют стандартному жилью. Также статус апартаментов должен отражаться в выписке из реестра на право собственности на помещение.

На самом деле, проблема апартаментов касается, может быть, 6-8 крупных городов, но настроили их уже столько, что впору объявлять амнистию по типу дачной. Единственная проблема, если апартаменты построены на участке, отведенном под стоянку или торговый центр – как их в этом случае легализовывать? В общем, вопросов здесь больше, чем ответов, однако уже хорошо, что слово «запретить» ушло из лексикона чиновников, и они признали, что апартаменты – это не единица социальной жилищной политики, а новый вид продукта на рынке жилья. Так что подходить к этой проблеме надо с девизом «Не навреди!».

**Чем поддержать тебя, застройщик?**

После всех обсуждений корректировки нацпроекта и  легализации апартаментов логичным завершением стало обсуждение мер государственной поддержки строительной отрасли. Предложения застройщиков представил председатель комитета по градостроительству МКПП (р) **Михаил Викторов.**

Самая эффективная мера поддержки, как показала практика, это программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам (6,5%) – она,  по сути, нивелировала для застройщиков негативные последствия пандемии. Вместе с тем, отмена действия программы после 1 июля 2021 года может быть критичной для отрасли. Поэтому крайне важно вести мониторинг применения программы в первой половине 2021 года для определения возможности ее продления на вторую половину 2021 года. Отметим, что вице-премьер Марат Хуснуллин уже заявил, что будет добиваться дальнейшего продления льготной ипотеки.

Расширение сферы действия Правил субсидирования процентных ставок по кредитам застройщиков в рамках проектного финансирования  – единственная из мер прямой поддержки застройщиков, которая востребована на практике, показала свою значимость, но в силу объективных причин многие застройщики так и не смогли принять участие в программе в силу несоответствия критериям, прежде всего в части условий кредитных договоров, заключенных до реформы долевого строительства. Поэтому предлагается смягчить ее требования по срокам заключения кредитных договоров и распространить программу на кредитные договоры, заключенные до 01.11.2020 г., а также на кредиты для рефинансирования займов, на пополнение оборотных средств и на корпоративные кредиты застройщиков.

Также застройщики предлагают продлить отсрочку по штрафам и неустойкам при срыве сроков ввода жилых домов – остановка строек в апреле-мае с.г. до сих пор аукается застройщикам в полной мере. Поэтому хотелось бы, чтобы данная мера была продлена хотя бы до 1 июля 2021 года. Хотя, судя по позиции Минстроя России, эта мера продлена не будет.

Кроме того, необходимо упростить миграционные процедуры для привлечения иностранных строителей на объекты – сейчас их количество упало на 40%, и строить становится некому. А россияне на стройки не торопятся.

Также одной из действенных мер поддержки застройщиков стало бы поэтапное раскрытие счетов эскроу. Застройщики предлагают запустить несколько пилотных проектов для системообразующих застройщиков с возможностью расходования получаемых досрочно средств на погашение самих кредитов банку или строительство объектов инфраструктуры, а по результатам принимать политические решения. Однако пока этот механизм категорически отвергается Минстроем России со ссылкой на президента России В. Путина.

Также все более острой становится необходимость установления на федеральном уровне общего регламента передачи в собственность муниципалитетам или  сетевой организации объектов социальной и инженерной инфраструктуры. Сейчас это может продолжаться от полугода до двух лет, и застройщик все это время обязан содержать объекты при том, что передает это все бесплатно.

И, конечно же, единодушную поддержку нашло предложение по продлению механизма выдачи займов из компенсационных фондов СРО – очевидно, что это прямая возможность для СРО поддержать своих членов и не дать им сорвать объекты госзаказа или обанкротиться.

Есть шанс, что большинство предложенных мер будут поддержаны Минстроем России. /Елена Шинкоренко/

М.М. Куликов

04.12.2020