ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 02.04-09.04.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 4](#_Toc68862455)

[1.1. 05.04.2021 ЕРЗ. Президент поручил повысить предложение жилья на первичном рынке ДФО 4](#_Toc68862456)

[1.2. 08.04.2021 Строительная газета. Владимир Путин поручил ФАС изучить ситуацию с ростом цен на жилье 5](#_Toc68862457)

[1.3. 09.04.2021 Строительная газета. В России проверят обоснованность роста цен на жилье 5](#_Toc68862458)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 6](#_Toc68862459)

[2.1. 02.04.2021 Строительная газета. Программу «Стимул» предложили продлить после 2021 года 6](#_Toc68862460)

[2.2. 02.04.2021 АНСБ. Методические рекомендации Главгосэкспертизы по экспертной оценке BIM-моделей -действуют 7](#_Toc68862461)

[2.3. 02.04.2021 Новости НОСТРОЙ. С 1 мая 2021 года вводится в действие новая редакция Классификатора строительных ресурсов 8](#_Toc68862462)

[2.4. 06.04.2021 АНСБ. Опубликован новый выпуск федерального реестра сметных нормативов 8](#_Toc68862463)

[2.5. 06.04.2021 РИА Новости. СР вновь внесет в Госдуму проект о строительных сберкассах 9](#_Toc68862464)

[2.6. 07.04.2021 Строительная газета. Законопроект об электронных аукционах по предоставлению земель внесен в правительство 10](#_Toc68862465)

[2.7. 07.04.2021 За-Строй.РФ. Ещё 25 тысяч обманутых?! 11](#_Toc68862466)

[2.8. 07.04.2021 АНСБ. Научный центр по борьбе с контрафактом получит деньги – когда увидим результаты? 11](#_Toc68862467)

[2.9. 07.04.2021 АНСБ. При отмене госзакупки расходы по банковской гарантии участнику возместят 12](#_Toc68862468)

[2.10. 07.04.2021 АНСБ. Минстрой упростит процедуру банкротства девелоперов для оперативной достройки жилья 12](#_Toc68862469)

[2.11. 07.04.2021 АНСБ. Законопроект Росреестра оптимизирует аукционы по предоставлению земель 13](#_Toc68862470)

[2.12. 06.04.2021 НОСТРОЙ Новости. В ближайшее время начнут действовать новые правила учета накладных расходов в строительстве 14](#_Toc68862471)

[2.13. 06.04.2021 ЕРЗ. Новая редакция классификатора строительных ресурсов 15](#_Toc68862472)

[2.14. 07.04.2021 ЕРЗ. Росреестр: в техплане отражаются только обособленные помещения 16](#_Toc68862473)

[2.15. 07.04.2021 ЕРЗ. Руководителей региональных стройнадзоров будут назначать по-новому 17](#_Toc68862474)

[2.16. 07.04.2021 ЕРЗ. Упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома станет постоянным 18](#_Toc68862475)

[2.17. 08.04.2021 ЕРЗ. Депутаты рассмотрят законопроект, исключающий из Земельного кодекса дублирующие нормы 19](#_Toc68862476)

[2.18. 08.04.2021 ЕРЗ. Как изменились правила финансирования строительства с использованием облигаций 20](#_Toc68862477)

[2.19. 08.04.2021 ЕРЗ. Алексей Кудрин: Количество долгостроев в России не сокращается, а продолжает расти 21](#_Toc68862478)

[2.20. 08.04.2021 АНСБ. Члены комиссии по закупкам будут обязаны сообщать заказчику о конфликте интересов 22](#_Toc68862479)

[2.21. 09.04.2021 ЕРЗ. Новый вид элементов планировочной структуры 23](#_Toc68862480)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО 24](#_Toc68862481)

[3.1. 05.04.2021 Строительная газета. Правительство уточнит процедуру привлечения подрядчиков для ремонта домов 24](#_Toc68862482)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 24](#_Toc68862483)

[4.1. 05.04.2021 Строительная газета. Росреестр зарегистрировал почти 700 объектов инфраструктуры 24](#_Toc68862484)

[4.2. 05.04.2021 АНСБ. Александр Ломакин назначен первым замминистра строительства России 25](#_Toc68862485)

[4.3. 05.04.2021 За-Строй.РФ. На очереди один из нерешённых вопросов 26](#_Toc68862486)

[4.4. 05.04.2021 Минстрой НОВОСТИ. Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин обсудили актуальные вопросы развития строительной и жилищно-коммунальной отраслей… 27](#_Toc68862487)

[4.5. 07.04.2021 РИА Новости. Минстрой и Росстандарт создадут совет по стандартизации в строительстве 28](#_Toc68862488)

[4.6. 07.04 2021 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России Ирек Файзуллин выступил в Госдуме на заседании Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям 29](#_Toc68862489)

[4.7. 08.04.2021 Строительная газета. Минстрой предложил включить типовую проектную документацию в ЕГРЗ 29](#_Toc68862490)

[4.8. 08.04.2021 АНСБ. Главгосэкспертиза и ее цифровая платформа меняют алгоритмы работы в строительстве 30](#_Toc68862491)

[4.9. 08.04.2021 Минстрой НОВОСТИ. Глава Минстроя России принял участие в заседании совета при полпреде Президента в ДФО 31](#_Toc68862492)

[5. БАНКИ, ИПОТЕКА, ДОМ.РФ 33](#_Toc68862493)

[5.1. 05.04.2021 АНСБ. Переход на эскроу привел к дефициту капитала у застройщиков 33](#_Toc68862494)

[5.2. 06.04.2021 ЕРЗ. ЦБ дал старт выпуску инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ на сумму 1 трлн руб. 33](#_Toc68862495)

[5.3. 07.04.2021 АНСБ. Банк России одобрил выпуск инфраструктурных облигаций на 1 трлн рублей 34](#_Toc68862496)

[5.4. 07.04.2021 РИА Недвижимость. Минстрой предложил выдавать госсертификаты только на новостройки и ИЖС 35](#_Toc68862497)

[5.5. 07.04.2021 НОСТРОЙ Новости. Определены первые низкомаржинальные проекты для получения госсубсидий 36](#_Toc68862498)

[5.6. 08.04.2021 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое прошло совещание по повышению прозрачности строительной отрасли 37](#_Toc68862499)

[5.7. 07.04.2021 ЕРЗ. В Минстрое предложили конкретные меры по сдерживанию цен на стройматериалы 37](#_Toc68862500)

[5.8. 09.04.2021 Строительная газета. ВТБ снизил ставки по ипотеке с господдержкой 39](#_Toc68862501)

[5.9. 08.04.2021 АНСБ. Сбербанк профинансировал первый низкомаржинальный проект 39](#_Toc68862502)

[5.10. 09.04.2021 ЕРЗ. ФАС: гражданам следует разрешить рефинансировать ипотеку в другом банке без согласия прежнего кредитора 39](#_Toc68862503)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 40](#_Toc68862504)

[6.1. 07.04.2021 АНСБ. На 30% выросла сумма госконтрактов, на торги по которым никто не пришел 40](#_Toc68862505)

[6.2. 07.04.2021 Строительная газета. НОСТРОЙ: возобновился рост стоимости на металл для строительства 42](#_Toc68862506)

[6.3. 08.04.2021 Строительная газета. НОСТРОЙ предложил меры по возвращению рабочих на стройки 43](#_Toc68862507)

[7. РАЗНОЕ 44](#_Toc68862508)

[7.1. 05.04.2021 Известия. Железнодорожные войска приступают к строительству второй ветки БАМа 44](#_Toc68862509)

[7.2. 07.04.2021 АНСБ. Более тысячи специалистов по BIM подготовят в Москве в 2021 году 45](#_Toc68862510)

[7.3. 09.04.2021 АНСБ. Производство российской строительно-дорожной техники в 2021 г. выросло на 26% 45](#_Toc68862511)

[7.4. 08.04.2021 Известия. В Китае запустят строительство пятого космодрома…. …………46](#_Toc68862512)

[8. ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 47](#_Toc68862513)

[8.1. 04.04.2021 За-Строй.РФ. Грядёт реформа строительного техрегулирования!. 47](#_Toc68862514)

[8.2. 04.04.2021 АНСБ. По дороге в «цифру»: делать маленькие шаги, но именно делать.. 50](#_Toc68862515)

[8.3. 05.04.2021 ИА Строительство. 2020 год стал самым необычным на рынке недвижимости 53](#_Toc68862516)

[8.4. 08.04.2021 АНСБ. Проектное финансирование - без розовых очков: НОСТРОЙ представил свои предложения 57](#_Toc68862517)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 05.04.2021 ЕРЗ. Президент поручил повысить предложение жилья на первичном рынке ДФО

На официальном интернет-сайте Президента России размещен [Перечень](http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/65277) поручений по итогам совещания с членами Правительства, состоявшегося 10 марта 2021 года.

Не остались без внимания на этом совещании, посвященном Дальнему Востоку, и проблемы и строительства.

Правительству РФ совместно с органами государственной власти субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа (ДФО), до 1 июня 2021 года поручено представить предложения по повышению предложения на первичном рынке жилья в регионах ДФО, в том числе в рамках программы [«Стимул»](https://erzrf.ru/news/minstroy-i-minfin-rasshiryat-programmu-stimulirovaniya-stroitelstva-zhilya-za-schet-finansirovaniya-zastroyshchikam-iz-byudzheta-chasti-zatrat-na-infrastrukturu) национального [проекта](https://erzrf.ru/news/minstroy-ne-planiruyet-vnosit-seryeznyye-izmeneniya-v-natsproyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda?costFrom=0.7&search=%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) «Жилье и городская среда».

Как [отметил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65134#sel=168:2:jfc,168:73:ffo) в ходе совещания министр РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики **Алексей Чекунков**, на Дальнем Востоке необходимо более чем в полтора раза увеличить объем жилищного строительства — до 3,3 млн кв. м в год.

«Мы разрабатываем новые механизмы поддержки строительства жилья, с тем, чтобы до 2024 года в городах появились "дальневосточные кварталы" — современные микрорайоны с комфортной планировкой, которые зададут новый, более высокий стандарт жизни Дальнего Востока, — подчеркнул чиновник. — Ввод нового жилья также позволит удержать рост цен на него», — полагает Чекунков.

Министр [предложил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65134#sel=183:2:yoj,183:47:y1i) распространить режим территорий опережающего развития на проекты комплексной жилищной застройки объемом от 200 тыс. кв. м, предусмотрев меры поддержки по созданию коммунальной и социальной инфраструктуры. Для контроля качества такие проекты будут предварительно рассматриваться правительственной комиссией по развитию Дальнего Востока.

На том же совещании министр финансов **Антон Силуанов** [заметил,](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65134#sel=200:3:yye,202:15:gYc) что более правильным стимулировать застройщиков через действующие программы — такие, как, например, уже упомянутый «Стимул».

«У нас есть деньги, мы помогаем таким застройщикам по созданию инфраструктуры, подводим инфраструктуру к новым жилищным комплексам и так далее, — рассказал Силуанов. — Поэтому у нас есть целый набор хороших, проверенных инструментов по поддержке строителей», — заключил он.

Согласно информации опубликованной на [сайте](https://minstroyrf.gov.ru/press/yuzhnyy-federalnyy-okrug-postroit-13-obektov-po-programme-stimul/) Минстроя России, всего по программе «Стимул» до 2024 года будет вестись работа по 177 объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, из них 165 — в 2021 году.

В Приволжском федеральном округе планируется строительство 47 объектов, в Центральном — 45, Уральском — 27, Южном — 13. На территории Сибирского федерального округа запланировано строительство 12 объектов, 11 — в Северо-Западном, 20 — в Северо-Кавказском, двух — в Дальневосточном.

Ранее ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/v-2021-godu-v-ramkakh-programmy-stimul-novyye-obyekty-infrastruktury-postroyat-v-66-iz-85-subyektov-rf?regions=%D0%A0%D0%A4), что в 2021 году в рамках программы «Стимул» в 66 субъектах РФ построят новые объекты инфраструктуры.

# 08.04.2021 Строительная газета. Владимир Путин поручил ФАС изучить ситуацию с ростом цен на жилье

Президент РФ Владимир Путин поручил Федеральной антимонопольной службе (ФАС) изучить ситуацию с существенным ростом цен на жилье в России. Об этом в четверг он заявил на совещании, посвященном итогам реализации его посланий парламенту 2019 и 2020 годов.

По словам российского президента, в среднем по России цена выросла на 12%, но наибольшая динамика наблюдается в Северной Осетии, где цены выросли на 30%, в Орловской области – на 19,7%, в Адыгее – на 19,3%, в Амурской области – на 18,6%, в Рязанской области – на 17,6%.

«Это не просто рост цены, это существенный рост», – указал Владимир Путин.

# 09.04.2021 Строительная газета. В России проверят обоснованность роста цен на жилье

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отреагировала на поручения Владимира Путина проверить обоснованность [роста цен](https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-voshla-v-desyatku-gorodov-mira-po-rostu-tsen-na-zhile/) на жилую недвижимость в России. Об этом сообщают РИА Новости.

«В соответствии с поручением президента России Владимира Путина ФАС России проверит обоснованность роста цен на жилье на территории РФ» — приводит слова пресс-службы ведомства РИА Новости.

Ранее в ходе совещании по итогам реализации посланий Федеральному собранию за минувших два года Владимира Путина отметил, что в среднем по стране жилье подорожало за год на 12%. «Наибольшая динамика – в Северной Осетии, например, на 30% аж выросли, в Орловской области – на 19,7%, в Адыгее – на 19,3%, в Амурской области – на 18,6%, в Рязанской области – на 17,6%, — отметил президент. — Надо посмотреть на эту проблему с точки зрения ФАС, посмотреть, что там происходит».

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 02.04.2021 Строительная газета. Программу «Стимул» предложили продлить после 2021 года

Председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ, почетный президент НОСТРОЙ [Ефим Басин](https://www.stroygaz.ru/publication/item/sshit-rossiyu/) предложил продлить программу «Стимул» в части инфраструктуры. С таким заявлением он выступил на круглом столе комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко сообщила, что в 2021 году действие программы «Стимул» завершается, и строительство объектов инфраструктуры будет реализовываться в рамках других программ. Среди других возможных инструментов решения этой проблемы она назвала внедрение инфраструктурных облигаций, закон о КРТ и механизм государственно-частного партнерства.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков высказал мнение, что действующих и уже предложенных механизмов недостаточно для того, чтобы решить проблему обеспеченности россиян социальными объектами.

«В рамках программы развития жилищного строительства до 2030 года в России намечается рекордный объем введенного жилья. Соответственно, объем социальной инфраструктуры в стране должен вырасти минимум на 20% за десять лет. К сожалению, то, что предлагается на сегодняшний момент, не поможет успешно решить эту задачу», – сказал глава нацобъединения.

Для строительства социальной инфраструктуры нужно устранить несколько проблем, считает президент НОСТРОЙ. Первая – нехватка земельных участков под объекты социальной инфраструктуры. В основном, земельные участки находятся в частной собственности, либо уже заняты другими объектами, и требуются дополнительные средства, чтобы их освободить.

Вторая проблема – нехватка средств в местных бюджетах. Для ее решения сформировалось несколько механизмом строительства и передачи социальных объектов на баланс муниципалитетов, но все они несут непрофильные затраты для строительных компаний, возводящих жилье, и являются дополнительной нагрузкой на бизнес.

«Это увеличивает себестоимость строительства примерно на 20-25%. Сейчас из 85 субъектов 49 субъектов РФ попали в программу низкомаржинальных проектов по жилью. То есть в этих субъектах в принципе нет экономики строительства для банковского финансирования. Если рассматривать те субъекты РФ, в которых сейчас рентабельность строительных компаний позволяет им нести нагрузку в виде строительства социальной инфраструктуры за свой счет, то таких регионов у нас получится не более пяти. Для всех остальных 80 субъектов РФ данный механизм не действует», – подчеркнул Антон Глушков.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/anton-glushkov-predlozhil-snizit-trebovaniya-bankov-k-zastroyshchikam/), что глава НОСТРОЯ предложил снизить требования банков к застройщикам.

# 02.04.2021 АНСБ. Методические рекомендации Главгосэкспертизы по экспертной оценке BIM-моделей -действуют

Новые Методические рекомендации по подготовке информационной модели объектов капитального строительства для рассмотрения экспертами были утверждены приказом начальника Главгосэкспертизы России Игоря Манылова от 5 марта 2021 года.

Методические рекомендации разработаны Главгосэкспертизой в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере градостроительства, действующими по состоянию на февраль 2021 года и обобщают методы формирования информационных моделей объектов капитального строительства, принятыми в отрасли.

Рекомендации Главгосэкспертизы также учитывают требования «Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.09.2020 № 1431.

«Методические рекомендации построены по принципу справочника и позволяют осуществлять как формирование информационной модели объекта капитального строительства, так и ее подготовку для последующего получения экспертной оценки», - отметил начальник Отдела стандартизации экспертной деятельности Управления методологии и стандартизации экспертной деятельности Главгосэкспертизы России Михаил Кобзев. Он также подчеркнул, что отдельные предложения и методологические подходы - например, в части цветового наполнения информационной модели, уровней проработки информационной модели и ряда других критериев оценки, отраженных в Рекомендациях, вошли в новую редакцию свода правил СП 333.1325800.2020 «Свод правил. Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла». Новый свод правил в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.12.2020 № 928/пр вступает в действие с 1 июля 2021 года.

Напомним, что с января 2022 года, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2021 № 331, формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства станет обязательным условием при заключении договора о подготовке проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, финансируемого с привлечением бюджетных средств – за исключением объектов, строящихся в интересах обороны и безопасности государства.

Подробнее ознакомиться с положениями Методических рекомендаций по формированию и ведению информационных моделей можно на сайте Главгосэкспертизы в разделе [«Важная информация»](https://gge.ru/upload/iblock/302/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5%20%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8.pdf).

Положения Методики носят рекомендательный характер до установления правил формирования информационной модели объекта капитального строительства на уровне правового регулирования.

# 02.04.2021 Новости НОСТРОЙ. С 1 мая 2021 года вводится в действие новая редакция Классификатора строительных ресурсов

Соответствующий [Приказ Минстроя России от 29 марта 2021 г. № 189/пр «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов»](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/df2/29.03.2021_189_pr.pdf) подписал министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин. Документ размещен на сайте Минстроя России.

Классификатор представляет собой систематизированный перечень используемых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, который формируется Минстроем России и размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

Объектами классификации являются строительные ресурсы (материалы, изделия, конструкции, оборудование, машины и механизмы).

Классификатор предназначен для обеспечения информационной поддержки задач, связанных:

* с классификацией и кодированием строительных ресурсов для целей ценообразования в строительной отрасли;
* с проведением мониторинга стоимости строительных ресурсов;
* с обеспечением унификации, автоматизации расчета стоимости строительства объектов с применением прикладных программных продуктов.

# 06.04.2021 АНСБ. Опубликован новый выпуск федерального реестра сметных нормативов

На интернет-портале Минстроя России опубликован новый выпуск Федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.

Напомним, что Правительством РФ осуществляется поэтапное совершенствование системы ценообразования и сметного нормирования в области градостроительной деятельности, и основным направлением является внедрение ресурсного метода определения сметной стоимости строительства на всей территории России.

Для решения поставленных задач и автоматизации мониторинга цен строительных ресурсов Постановлением Правительства РФ от 23.09.2016 №959 создана Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

**В ФГИС ЦС состоит из следующих компонентов:**

* подсистема федерального реестра сметных нормативов;
* подсистема классификатора строительных ресурсов;
* подсистема мониторинга цен строительных ресурсов.

Порядок формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов утвержден приказом Минстроя России от 24.10.2017 №1470/пр. Включение в реестр справочной информации осуществляется по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал, путем непосредственного размещения такой информации в реестре.

Обновленная версия реестра размещается на сайте Минстроя России и сайте ФГИС ЦС.

Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, недавно была подготовлена нормативная база для перехода на ресурсно-индексный метод.

Согласно опубликованному проекту Минстрой предлагает установить, что сведения об индексах изменения сметной стоимости по видам (группам) строительных ресурсов (для тех строительных ресурсов, сметные цены которых отсутствуют в ФГИС ЦС) подлежат ежеквартальному размещению ‎в ФГИС ЦС начиная с 2022 года, не позднее 25-го числа второго месяца квартала, следующего за отчетным.

# 06.04.2021 РИА Новости. СР вновь внесет в Госдуму проект о строительных сберкассах

Фракция "[Справедливая Россия](http://ria.ru/organization_Spravedlivaja_Rossija/)" вновь внесет в [Госдуму](http://ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) проект о строительных сберегательных кассах, сообщил журналистам во вторник лидер фракции [Сергей Миронов](http://ria.ru/person_Sergejj_Mironov/).

"Мы возвращаемся к нашей инициативе, которую вносили несколько лет назад – речь идет о законопроекте о строительных сберегательных кассах", – отметил Миронов. Он напомнил, что сройберкассы – известный европейский механизм строительства и получения жилья. "В отличие от американской модели – ипотеки – стройсберкассы помогли в послевоенное время отстроить практически всю Германию", - заметил Миронов.

По его мнению, в случае принятия этого закона для граждан в РФ купить квартиру будет в 2,5 раза дешевле.

С инициативой по созданию в РФ стройсберкасс СР выступала в 2016 году. Документ, внесенный фракцией, предполагал создание ССК - банков, специализирующихся на привлечении денежных средств в строительные сберегательные вклады и предоставлении его вкладчикам кредитов для улучшения жилищных условий, а также для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Надзор за деятельностью ССК должен был осуществляться Банком России.

[Комитет Госдумы не поддержал законопроект о строительных сберкассах](https://ria.ru/20170112/1485572897.html?in=t)

Согласно проекту, вкладчик ССК заключает с ней договор накопления сбережений, который предусматривает внесение им в течение определенного срока взносов фиксированного объема (строительных сберегательных взносов). Когда накопленная сумма составит 30-50% от стоимости квартиры (договорной выплатной суммы), вкладчик приобретает право на получение кредита в объеме, необходимом для покупки квартиры.

Кредит для улучшения жилищных условий, предоставляемый ССК, по проекту, обеспечивается залогом приобретаемой за счет предоставленного кредита и (или) принадлежащей вкладчику недвижимости в размере не более 80% от его рыночной стоимости, кредит меньше 1 миллиона рублей может быть без обеспечения. Однако объем кредитов без обеспечения, предоставленный ССК, не может превышать 30% объема текущей ссудной задолженности ССК.

Против принятия законопроекта выступило правительство РФ, поскольку "предлагаемый механизм целевых вкладов и кредитования не требует специального регулирования, преследуемые авторами цели могут быть достигнуты за счет действующих гражданско-правовых институтов, а оказание господдержки вкладчикам ССК повлечет дополнительные расходы федерального бюджета, источник финансирования которых в финансово-экономическом обосновании к законопроекту не определен".

# 07.04.2021 Строительная газета. Законопроект об электронных аукционах по предоставлению земель внесен в правительство

Проект федерального закона, устанавливающий порядок проведения электронных аукционов по предоставлению [земельных участков](https://www.stroygaz.ru/news/item/rosreestr-otsifroval-chetvert-territorii-rossii/), находящихся в государственной или муниципальной собственности внесен Росреестром в правительство РФ. Законодательные изменения позволят перевести аукционы из бумаги в цифру, сократить затраты на их проведение и в целом оптимизировать процедуру проведения торгов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-центре Росреестра.

В настоящее время подготовка и организация аукционов по продаже [земельного участка](https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyane-vozveli-sotni-tysyach-domov-bez-razresheniya-na-stroitelstvo/) и аукционов на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме не проводится. Это приводит к издержкам, которые связаны с риском появления коммерческих сговоров, расходами на оплату стоимости проезда к месту проведения аукциона и т.д.

«Проведение электронных аукционов позволит усовершенствовать процесс проведения торгов: вся информация будет публиковаться онлайн, что обеспечит максимальную скорость её распространения. Оформление заявок, заключение договоров будет обеспечиваться посредством электронной площадки», – замруководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Законопроект разработан в соответствии с Общенациональным планом действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост и долгосрочные структурные изменения в экономике, и предполагает внесение изменений в Земельный кодекс РФ.

# 07.04.2021 За-Строй.РФ. Ещё 25 тысяч обманутых?!

Появление в России новых пострадавших дольщиков прогнозируют в Фонде их же защиты в ближайшие пару лет

Генеральный директор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Константин Тимофеев в рамках вчерашней рабочей встречи депутатов комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с министром строительства и ЖКХ РФ Иреком Файзуллиным заявил: «К сожалению, у нас появляются проблемные объекты, и по прогнозам это будет происходить в ближайшие два – два с половиной года. Существуют риски возникновения 15-20-ти тысяч, а то и 25-ти тысяч обманутых граждан. Только с начала текущего года у нас появилось 5 тысяч обманутых дольщиков».

По словам Константина Петровича, основными причинами возникновения новых дольщиков стал мораторий на банкротство застройщиков во время пандемии коронавируса, не помешавший их реальному банкротству.

«В субъектах по итогам 2020 года сроки по вводу нарушены на ста объектах. В 2021 году не выполнены обещания по 120-ти объектам», - сказал господин Тимофеев и предложил, чтобы «не мучиться, и если сроки нарушаются по двум кварталам», то передавать проблемный объект нам Фонду дольщиков.

Интересно, что в конце марта, как мы уже сообщали, заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин говорил о том, что Кабмин намерен закрыть вопрос обманутых дольщиков в стране уже в 2023 году…

# 07.04.2021 АНСБ. Научный центр по борьбе с контрафактом получит деньги – когда увидим результаты?

Правительство России утвердило правила предоставления субсидий Национальному научному центру компетенций в сфере противодействия незаконному обороту промышленной продукции, заявил на совещании с вице-премьерами премьер-министр Михаил Мишустин.

По словам премьер-министра, объем субсидий "будет напрямую зависеть от решения поставленных задач в этой сфере, в первую очередь при проведении научных прикладных исследований, а также в подготовке качественных прогнозов развития ситуации на теневых рынках".

"Все эти меры позволят повысить эффективность разработки современных методов борьбы с контрафактом", - сказал Мишустин.

АНО "Национальный научный центр компетенций в сфере противодействия незаконному обороту промышленной продукции" правительство учредило в апреле 2020 год. Организацией управляют наблюдательный совет, ученый совет и директор центра, назначаемый на 5 лет главой Минпромторга. При этом никаких следов работы данного Центра в открытых источниках найти не удалось.

Напомним, что в сфере строительства оборот контрафактной продукции составляет многие миллиарды рублей. Больше всего это касается теплоизоляционных материалов, радиаторов, лакокрасочных материалов, труб и цемента. Введение обязательной сертификации на ряд материалов позволило сократить контрафакт, однако  окончательно изжить его со строек не удается.

# 07.04.2021 АНСБ. При отмене госзакупки расходы по банковской гарантии участнику возместят

При отмене госзакупки по вине заказчика участнику возмещаются расходы по банковской гарантии. Соответствующее решение было принято Арбитражными судами трех инстанций по иску №А45-7239/2020 Строительной компании «Альянс» к администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области.

Согласно материалам дела, по итогам закупки ответчик направил истцу проект контракта, для заключения которого требовалось обеспечение. Строительная компания «Альянс» оплатила комиссию за банковскую гарантию, однако заказчик отменил закупку и не стал заключать контракт.

Заказчик оправдывал свои действия так:

контракт не был заключен, поскольку УФАС предписало отменить итоги закупки и продлить срок подачи заявок;

в закупке больше не было смысла, т.к. проводить работы стало нецелесообразно из-за окончания лета. Решение об отмене процедуры принято в установленный законодательством срок (с учетом продления времени на подачу заявок);

участник знал, что закупка заблокирована, но не принял мер для уменьшения или исключения убытков.

Суды заняли сторону участника, отметив, что первопричиной того, что закупка стала неактуальной, были допущенные заказчиком нарушения. Из-за них выдали предписание, для исполнения которого пришлось отменять итоги процедуры и продлевать ее. Убытки участника напрямую связаны с действиями заказчика.

Довод о непринятии участником мер для уменьшения убытков отклонили, поскольку блокировка закупки не означает ее отмены.

# 07.04.2021 АНСБ. Минстрой упростит процедуру банкротства девелоперов для оперативной достройки жилья

Минстрой РФ планирует упростить процедуру банкротства застройщиков жилья для ускорения достройки проблемных домов, сообщил во вторник глава ведомства Ирек Файзуллин.

"Часть необходимых законодательных изменений сейчас вносится, которые упростят процедуры работы с арбитражными управляющими для того, чтобы процедура была более короткой, если застройщик не способен достроить", — сказал Файзуллин на встрече с депутатами комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

В свою очередь замглавы Минстроя Никита Стасишин отметил, что от момента принятия решения о достройке проблемного дома до момента выхода на площадку проходит не менее полугода. Он добавил, что сейчас также существуют проблемы с заверением долгостроев, обязательства по которым брали региональные власти.

"К сожалению, мы видим, что сроки сдвигаются без объяснения. Это приводит к тому, что люди выходят и спрашивают о нарушениях "дорожной карты"", — пояснил Стасишин.

По его словам, есть поручение вице-премьера РФ Марата Хуснуллина о том, чтобы Фонд дольщиков мониторил каждый проблемный объект, вне зависимости от того, существуют ли по нему обязательства региона или нет.

Напомним, Фонд защиты прав дольщиков был зарегистрирован в форме публично-правовой компании в октябре 2017 года. Застройщики обязаны перечислять в него взносы в размере 1,2% от ДДУ по всем новым объектам. Неуплата взноса является основанием для отказа в государственной регистрации договоров. При необходимости средства фонда направляются на достройку проблемных объектов.

По итогам 2020 года Фондом были восстановлены права почти 50 тыс. граждан. В пяти регионах РФ проблему обманутых дольщиков в прошлом году удалось полностью решить.

# 07.04.2021 АНСБ. Законопроект Росреестра оптимизирует аукционы по предоставлению земель

Росреестр внёс в Правительство РФ проект федерального закона, устанавливающий порядок проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законодательные изменения позволят перевести аукционы из бумаги в цифру, сократить затраты на их проведение и в целом оптимизировать процедуру проведения торгов.

Законопроект разработан в соответствии с Общенациональным планом действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост и долгосрочные структурные изменения в экономике. Проект нормативного акта предполагает внесение изменений в Земельный кодекс РФ.

В настоящее время подготовка и организация аукционов по продаже земельного участка и аукционов на право заключения договора аренды земельного участка не проводится в электронной форме. Это приводит к издержкам, которые связаны с риском появления коммерческих сговоров, расходами на оплату стоимости проезда к месту проведения аукциона и т.д.

«Проведение электронных аукционов позволит усовершенствовать процесс проведения торгов: вся информация будет публиковаться онлайн, что обеспечит максимальную скорость её распространения. Оформление заявок, заключение договоров будет обеспечиваться посредством электронной площадки», - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Согласно законопроекту, организатор должен будет разместить извещение о проведении электронного аукциона на сайте электронной площадки. В ходе аукциона участники подают свои предложения о цене. По результатам аукциона заключается договор в форме электронного документа, который стороны подписывают усиленной квалифицированной электронной подписью. Далее уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации права на соответствующий земельный участок.

# 06.04.2021 [НОСТРОЙ](https://nostroy.ru/) [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). В ближайшее время начнут действовать новые правила учета накладных расходов в строительстве

Методика по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства была утверждена приказом Минстроя России № 812/пр от 21 декабря 2020 года. После регистрации в Минюсте 25 марта (№ 62869) приказ вступает в силу с 6 апреля 2021 года.

Методика 812/пр разработана и утверждена Минстроем России в рамках реализации Плана совершенствования системы ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли, новая редакция которого (от 10.12.2020 № 11789п-П16) утверждена вице-премьером Маратом Хуснуллиным.

Накладные расходы представляют собой косвенные затраты, связанные с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием, включаемые в себестоимость строительства объектов.

В Методике № 812/пр обновлён перечень затрат, относимых к накладным расходам и учитываемых соответствующими нормативами.

Нормативы накладных расходов сформированы по видам работ в процентах от учитываемого в сметных прямых затратах размера оплаты труда рабочих-строителей, машинистов и пусконаладочного персонала в зависимости от территории строительства – относящейся или не относящейся к районам Крайнего Севера или приравненным к ним местностям.

Кроме того, актуализирован перечень затрат, не учитываемых при определении нормативов, но относимых к накладным расходам, в который включены расходы на обеспечение безопасности строящихся объектов и их страхование, осуществляемое в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также расходы, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств.

Методика также предусматривает применение повышающих коэффициентов при определении сметной стоимости строительства объектов, относящихся к особо опасным и технически сложным.

Методика № 812/пр будет применяться при определении сметной стоимости строительства после ее включения в федеральный реестр сметных нормативов одновременно, как планируется, с Методикой по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 11 декабря 2020 г. № 774/пр (зарегистрировано Минюстом России № 62465 от 11.02.2021).

[Главгосэкспертиза России](https://www.gge.ru/press-center/news/v-blizhayshee-vremya-nachnut-deystvovat-novye-pravila-ucheta-nakladnykh-raskhodov-v-stroitelstve/).

# 06.04.2021 ЕРЗ. Новая редакция классификатора строительных ресурсов

С 1 мая 2021 года вступает в силу приказ Минстроя России от 29.03.2021 [№189/пр](https://minstroyrf.gov.ru/docs/119924/) «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов».

Постановлением Правительства РФ от 23.09.2016 [№959](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201609270008) создана федеральная государственная информационная [система](https://fgiscs.minstroyrf.ru/) ценообразования в строительстве ([ФГИС ЦС](https://erzrf.ru/news/zapusk-fgis-tss-otlozhen-do-2020-goda-iz-za-nekhvatki-dannykh-v-sisteme-kommentariy-eksperta?search=%D0%A4%D0%93%D0%98%D0%A1%20%D0%A6%D0%A1)). Одним из компонентов ФГИС ЦС установлен [Классификатор](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/ksr) строительных ресурсов (КСР).

В новой редакции КСР представляет собой систематизированный перечень используемых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капстроительства, выполнении работ по сохранению памятников культурного наследия (истории и культуры), народов РФ, материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, каждому из которых присвоен определенный код, гармонизированный Статистической классификацией продукции по видам деятельности в Европейском экономическом сообществе (КПЕС 2008) и общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности ([ОКПД 2](https://base.garant.ru/70650730/)) ОК 034-2014 (КПЕС 2008) путем привязки к кодам ОКПД2 (КПСЕ 2008) (до девяти знаков включительно), который формируется Минстроем России и размещается в ФГИС ЦС.

В КСР использованы иерархический метод классификации и последовательный метод кодирования.

КСР состоит из книг, максимальное количество 99 книг. Книга может содержать в себе до 9 частей. Части внутри книги группируются по применению ресурсов в технологическом процесс строительства (для машин и механизмов разделение на части отсутствует).

Часть содержит в себе разделы (до 99 разделов). Раздел содержит в себе группы (до 999 групп). Группа содержит в себе позиции строительных ресурсов (до 9999 позиций).

Напомним, что  КСР был сформирован на основании приказа Минстроя России от 02.03.2017 [№597/пр](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/e89/prikaz-597pr.pdf) «О формировании классификатора строительных ресурсов».  Его форма была утверждена приказом Минстроя России от 29.03.2017 [№656/пр](https://base.garant.ru/71663684/) «Об утверждении формы классификатора строительных ресурсов», порядок формирования и ведения КСР утвержден приказом Минстроя России [№651/пр](https://base.garant.ru/75049592/#block_1000) «Об утверждении Порядка формирования и ведения классификатора строительных ресурсов».

Последняя, 18-я [версия](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/ksr) КСР, утверждена приказом Минстроя России от 12.02.2021 [№60/пр](https://base.garant.ru/71663684/).

Также недавно, на интернет-портале Минстроя России 02.04.2021 опубликован новый [выпуск](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/6cc/Federalnyy_reestr_smetnykh_normativov_na_02.04.2021.xlsx) Федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.», об этом [рассказывал](https://erzrf.ru/news/novyy-vypusk-federalnogo-reyestra-smetnykh-normativov) портал ЕРЗ.

# 07.04.2021 ЕРЗ. Росреестр: в техплане отражаются только обособленные помещения

Росреестр в своем письме от 17.03.2021 [№13-1944-АБ/21](http://ki-rf.ru/wp-content/uploads/2021/03/Pismo-RR-ot-17.03.2021-13-1944-AB_21.pdf) «О подготовке технических планов многоквартирных домов» (письмо) разъяснил вопросы осуществлении государственного кадастрового учета нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

На [сайте](http://ki-rf.ru/) Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» опубликовано [письмо](http://ki-rf.ru/wp-content/uploads/2021/03/Pismo-RR-ot-17.03.2021-13-1944-AB_21.pdf) Росреестра от 17.03.2021.

В нем сообщается, что законодательство не содержит положений, в соответствии с которыми необходимо осуществление государственного кадастрового учета объектов, не являющихся объектами недвижимости (в том числе помещениями), в частности межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, инженерных коммуникаций, иного оборудования (механического, электрического, санитарно-технического и другого оборудования).

В связи с этим при отражении в техническом плане сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), необходимо исходить из того, что в техническом плане отражаются сведения только о тех частях объема МКД, которые отвечают критериям обособленности помещений.

То есть они отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная).

Сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям («подъезд», лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и тому подобное), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в МКД или ином здании, в техническом плане в качестве сведений о помещениях не отражаются.

Кроме того, этим же письмом Ростехнадзор пояснил, что в случае доработки технического плана с целью устранения приостановления государственного кадастрового учета не требуется внесение изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в части указания (изменения) реквизитов технического плана (даты подготовки окончательной редакции технического плана).

В этом случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» в доработанной редакции технического плана приводятся сведения о дате подготовки технического плана, представленного для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, реквизиты такого разрешения и уведомления о приостановлении, в котором перечислены замечания к техническому плану.

# 07.04.2021 ЕРЗ. Руководителей региональных стройнадзоров будут назначать по-новому

С 10 апреля вступает в силу Постановление Правительства РФ от 01.04.2021 [№522](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202104020021) «Об утверждении Правил согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление регионального государственного строительного надзора».

Напомним, что [468-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012290112#:~:text=%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%D1%82%2029.12.2020%20%E2%84%96,%D0%BE%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D) от 29.12.2020 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было введено положение о необходимости согласования Минстроем России назначения на должность и освобождения от должности руководителей региональных стройнадзоров. Постановление [№522](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202104020021) определяет порядок такого согласования.

Согласно новому порядку, для согласования назначения на должность, руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ (Глава региона) направляет в Минстрой России следующие документы по кандидату на должность:

* заполненная кандидатом анкета по форме, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 26.05.2005 №667-р;
* копии документов кандидата об образовании (высшем и дополнительном профессиональном образовании по специальности в области строительства, получение высшего образования по которой необходимо для специалистов по организации инженерных изысканий, специалистов по организации архитектурно-строительного проектирования, специалистов по организации строительства), ученой степени (при наличии), ученом звании (при наличии);
* рекомендательное письмо Главы региона с обоснованием причин назначения кандидата на должность руководителя органа регионального государственного строительного надзора.

Для согласования освобождения от должности руководителя стройнадзора, Главе региона достаточно направить в Минстрой письмо с обоснованием необходимости принятия решения об освобождении от должности.

После получения документов заместитель федерального министра приглашает кандидата на собеседование, в ходе которого, проводится оценка профессиональных качеств кандидата или оценки обоснованности доводов о необходимости принятия решения об освобождении от должности.

По результатам рассмотрения представленных документов и собеседования, заместитель министра готовит представление для доклада министру и проект письма о согласовании или об отказе в согласовании назначения на должность или освобождения от должности руководителя регионального стройнадзора.

Решение министра оформляется письмом, которое направляется Главе региона.

Напомним, что с января 2019 назначение и увольнение руководителей органа контроля за «долёвкой» также согласовывает Минстрой, о чем ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/naznacheniye-i-uvolneniye-rukovoditeley-organa-kontrolya-za-dolvkoy-teper-soglasovyvayet-minstroy?search=%D0%BD%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) портал ЕРЗ.РФ.

# 07.04.2021 ЕРЗ. Упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома станет постоянным

Соответствующий законопроект, подготовленный Росреестром, [размещен](https://regulation.gov.ru/p/114236) для общественного обсуждения на портале проектов нормативных правовых актов. Документ предлагает не только не ограничивать по времени проведение дачной амнистии для россиян, но и максимальную легализацию и упрощенный перевод в собственность земли и недвижимости, приобретенной гражданами в пользование еще в советское время.

Как сообщает пресс-служба Росреестра, разработанный ведомством законопроект дебюрократизирует сразу несколько сфер, связанных с оформлением земельных участков и размещенной на них недвижимости в собственность.

В частности, предлагается сделать постоянным действующий в соответствии с [404-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012080051) (обновленным законом о так называемой дачной амнистии) до 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки.

«Это актуально, поскольку введенный с 4 августа 2018 года уведомительный порядок строительства жилых домов предусматривает встречный ответ уполномоченного органа (уведомление о соответствии или несоответствии), что, по сути, гражданами приравнивается к получению разрешения на строительство».

Кроме того, законопроект предлагает:

1) признать по умолчанию все приобретенные еще в эпоху СССР права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения на земельные участки — в силу закона, то есть признавать их правом собственности независимо от вида их разрешенного использования;

2) в упрощенном порядке оформить права на жилые дома, построенные до мая 1998 года, и земельные участки под ними в собственность бесплатно

(достаточно подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом);

3) образовывать земельные участки под многоквартирными домами не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений, что обеспечит более эффективную защиту прав граждан на придомовые территории.

Комментируя первый из вышеперечисленных пунктов, замруководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**(на фото) заметил, что в настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного (бессрочного) пользования, остается одним из самых нерешенных в российском законодательстве.

«Например, если гражданину был предоставлен в постоянное пользование огородный земельный участок, на котором строить нельзя, то несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не перейдет по наследству ни его детям, ни внукам», — [уточнил](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/dachnaya-amnistiya-2-0-rosreestr-predlozhil-uprostit-oformlenie-prav-naslednikov-na-zemlyu-po-dokume/) Бутовецкий.

Он пояснил, что сегодня подобные земельные участки их фактическим владельцам приходится приобретать на общих основаниях у органов региональной или местной власти.

Законопроект Росреестра направлен на устранение этой процедуры, подчеркнул чиновник.

Публичное обсуждение документа завершится 16 апреля 2021 года.

# 08.04.2021 ЕРЗ. Депутаты рассмотрят законопроект, исключающий из Земельного кодекса дублирующие нормы

В Госдуму внесен [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/1140012-7#bh_histras) федерального закона «О внесении изменений в [Земельный кодекс](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) Российской Федерации».

Законопроект предлагает установить возможность предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка (ЗУ), который находится в государственной или муниципальной собственности и где расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта:

* собственнику объекта незавершенного строительства;
* собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с отказом заключать договор аренды земельного участка на основании [пп.1 п.5 ст.39.6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/79da6e3bbbc8eb967db0714e8378269bfea9f83c/) Земельного кодекса РФ ([ЗК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)).

Кроме того, предлагается установить, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 3 до 10 лет, убрав из данного правила исключения увеличивающие сроки аренды ЗУ, а именно исключаются оговорки:

* на срок до 49 лет для размещения линейных объектов;
* на срок 20 лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или ЗУ в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;
* в случае предоставления ЗУ в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, на срок, превышающий в два раза [срок](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009070031), необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капстроительства.

По мнению авторов законопроекта, данные исключения приводят к тому, что нормы земельного законодательства дублируются, внося противоречия в их толковании и вводя в заблуждение предполагаемых арендаторов земельных участков относительно возможных сроков аренды.

Также предлагается исключить из [пп.6 п.8 ст.39.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/66b2d64fc0b4395d1f28d4852a88f9127f67a146/) ЗК РФ оговорку о том, договор аренды ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до 3 лет в случае предоставления ЗУ, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта.

Как указано в пояснительной записке к законопроекту, возможность однократно продлить срок аренды ЗУ собственником объекта незавершенного строительства на срок до трех лет допустима только в случае отсутствия заявленного в суд требования об изъятии этого объекта путем его продажи с публичных торгов, что приостанавливает процесс завершения строительства на 6 месяцев.

Также законодатели отмечают необоснованность установления Постановлением Правительства РФ от 16.06.2009 [№582](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (Правила №582) срока для ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (3 года со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства), по истечении которого арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий ЗУ.

Поэтому предлагается также внести изменения в [п.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/0a80bbb9b7708216e4db9c192ffce0a50da4222d/) Правил №582, установив, что в случае если со дня предоставления в аренду ЗУ истек срок, установленный уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства), построенный на ЗУ объект недвижимости не введен в эксплуатацию, арендная плата за ЗУ устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий ЗУ, если иное не установлено земельным законодательством РФ.

Как отмечают авторы законопроекта, принятие данных изменений необходимо для снижения факторов, ухудшающих инвестиционный климат, поддержание предпринимателей в сложный переходный период, связанный с пандемией COVID-19, реализации комплекса мер, позволяющих более эффективно использовать ресурсы.

# 08.04.2021 ЕРЗ. Как изменились правила финансирования строительства с использованием облигаций

На интернет-портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 01.04.2021 [№521](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202104020019) «О внесении изменений в [Правила](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202101060029) финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования».

Постановлением устанавливается возможность предоставления займа на проекты жилищного строительства реализуемых в рамках комплексного развития территории (КРТ) или в соответствии с договором о развитии застроенных территорий (РЗТ), договором о комплексном освоении территории (КОТ), договором о КРТ, договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договором о КОТ в целях строительства стандартного жилья, которые зафиксированы [ч.5 и 7 ст.18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/11914d877cee9b491e32f855edfde9c36625c38d/) федерального закона от 30.12.2020 [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/) «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения КРТ», либо предусматривают строительство объектов, совокупная общая площадь жилых помещений в которых, согласно утвержденной документации по планировке территории, составляет не менее 50 тыс. кв. м.

Кроме того, скорректированы требования к застройщикам, участвующим в отборе проектов жилищного строительства. Так у девелопера должна отсутствовать недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты РФ за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику — юридическому лицу или превышает его.

Постановлением предусматривается, что денежные средства, полученные специализированным обществом от размещения облигаций, могут быть использованы им в том числе на исполнение обязательств специализированного общества по облигациям.

[Напомним](https://erzrf.ru/news/tsb-dal-start-vypusku-infrastrukturnykh-obligatsiy-domrf-na-summu-1-trln-rub), что ЦБ дал старт выпуску инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ на сумму 1 трлн руб. Выручка от размещения облигаций будет направляться регионам на финансирование возведения инфраструктуры в рамках жилищного строительства и формирования городской среды.

# 08.04.2021 ЕРЗ. Алексей Кудрин: Количество долгостроев в России не сокращается, а продолжает расти

Такое заявление глава Счетной палаты РФ сделал в среду в ходе своего [отчета](http://duma.gov.ru/news/51179/) депутатам Госдумы, где он также сообщил, что **курирующим «долгострой» ведомством вместо Минстроя назначено Минэкономразвития.**

По словам председателя СП РФ, по итогам 2019 года общий объем вложений в недостроенные объекты составил 3,9 трлн руб.

В 19 субъектах РФ, сообщил Алексей Кудрин (на фото) утвердили план по снижению незавершенного строительства, а в 28 регионах работу с долгостроем не ведут. При этом, несмотря на принимаемые меры, ситуация с незавершенным строительством в стране, по его словам, кардинально не изменилась.

«Количество брошенных объектов и долгостроев не сокращается, а наоборот растет», — [цитирует](https://www.pnp.ru/politics/v-schyotnoy-palate-rasskazali-o-situacii-s-nezavershyonnym-stroitelstvom.html) главного аудитора страны «Парламентская газета». Главная причина такой ситуации — низкое качество профильного планирования в этой сфере, высказал свое мнение федеральный чиновник.

«Существует проблема со сроками прохождения проектно-сметной документации, — [пояснил](https://www.pnp.ru/politics/kudrin-obyasnil-pochemu-ne-snizhaetsya-kolichestvo-nedostroennykh-obektov.html) Кудрин. — Если какие-то изменения уже готовый проект проходит, всю проектно-сметную документацию надо заново переутверждать».

На этот недостаток Счетная Палата уже обратила внимание Правительства, проинформировал депутатов глава СП.

Для основательного решения проблемы долгостроев и порождаемой ею проблемы обманутых дольщиков Алексей Кудрин предложил совершенствовать законодательство о долевом строительстве.

ОН сообщил, что с учетом назначения Минэкономразвития куратором данного вопроса разработана соответствующая дорожная карта, но она пока не утверждена: находится на рассмотрении у вице-премьера Марата Хуснуллина.

Напомним, что по состоянию на начало этого года в РФ [насчитывалось](https://erzrf.ru/news/-konstantin-timofeyev-segodnya-v-rossii-naschityvayetsya-196-tys-obmanutykh-dolshchikov?search=196), по оценке Фонда защиты дольщиков, около 3 тыс. домов-долгостроев и около 196 тыс. обманутых дольщиков.

# 08.04.2021 АНСБ. Члены комиссии по закупкам будут обязаны сообщать заказчику о конфликте интересов

Правительство Российской Федерации внесло 7 апреля на рассмотрение Государственной Думы РФ законопроект № 1145363-7, направленный на совершенствование законодательства о государственных закупках. Документ поступил в Комитет по экономической политике, промышленности и предпринимательству.

Законопроект вносит изменения в статью 3 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и предусматривает:

* уточнение условий, при которых может возникнуть конфликт интересов между участником закупки и заказчиком при осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд;
* расширение перечня лиц, которые принимают меры по предотвращению и урегулированию конфликта интересов, путем включения в их число работников контрактной службы;
* уточнение перечня лиц, которые не могут входить в состав комиссии по осуществлению закупок при осуществлении закупок в соответствии с Законом № 44-ФЗ;
* установление перечня физических лиц, которые не могут быть членами комиссии по осуществлению закупок в рамках Закона № 223-ФЗ. При этом в целях обеспечения заказчику возможности более гибко предупреждать возникновение конфликта интересов законопроект предусматривает возможность установления заказчиком в положении о закупке иных случаев, при которых физическое лицо не может быть членом комиссии по осуществлению закупок;
* введение обязанности члена комиссии по осуществлению закупок сообщить заказчику о возникновении обстоятельств, препятствующих нахождению в составе такой комиссии;
* соотнесение понятия личной заинтересованности члена комиссии по осуществлению закупок с содержанием понятия, предусмотренным Федеральным законом от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЭ «О противодействии коррупции»;
* установление к руководителю заказчика, членам комиссии по осуществлению закупок требования о принятии мер по предотвращению и урегулированию конфликта интересов при осуществлении закупок в соответствии с Законом № 223-ФЗ.

Как следует из пояснительной записки, законопроект не потребуют признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов. Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации и не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации. 2 91012338 ПЗ

Официальным представителем правительства при рассмотрении законопроекта палатами Федерального Собрания РФ назначен заместитель министра финансов РФ Алексей Лавров.

Пакет документов доступен по ссылке:

<https://sozd.duma.gov.ru/bill/1145363-7#bh_note>

# 09.04.2021 ЕРЗ. Новый вид элементов планировочной структуры

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=114838) приказа Минстроя России «О внесении изменения в виды элементов планировочной структуры, утвержденные приказом Минстроя России от 25.04.2017 [№738/пр](http://ivo.garant.ru/#/document/71685970/paragraph/1/doclist/4843/showentries/0/highlight/%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%BC%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%D1%82%2025.04.2017%20%D0%B3.%20%E2%84%9)».

Виды документации по планировке территории установлены в [ч.4 ст.41](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/658:2) Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), ими являются:

* проект планировки территории;
* проект межевания территории.

К элементам планировочной структуры относятся часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы) ([п. 35 ст. 1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/paragraph/20656525:2) ГрК РФ). Конкретные виды элементов планировочной структуры установлены приказом Минстроя России от 25.04.2017 [№738/пр](http://ivo.garant.ru/#/document/71685970/paragraph/1/doclist/4843/showentries/0/highlight/%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%BC%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8%20%D0%BE%D1%82%2025.04.2017%20%D0%B3.%20%E2%84%9), к которым относятся:

* район;
* микрорайон;
* квартал;
* территория общего пользования, за исключением улично-дорожной сети;
* территория ведения гражданами садоводства или огородничества
‎для собственных нужд;
* территория транспортно-пересадочного узла;
* территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная
‎для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети;
* улично-дорожная сеть.

26.06.2020 вступил в силу федеральный закон [468-ФЗ](https://base.garant.ru/73355393/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/) ‎от 27.12.2019 «О виноградарстве и виноделии ‎в РФ», который установил новое понятие — «виноградо-винодельческий терруар». Под ним понимается ограниченная территория в составе виноградовинодельческого района, охватывающая виноградные насаждения определенных сортов, находящиеся в одинаковых геофизических, климатических и почвенных условиях; в границах которой применение одинаковых технологических приемов виноградарства и виноделия определяет особые органолептические характеристики винодельческой продукции.

Проект приказа предлагает дополнить виды элементов планировочной структуры таким видом, как территория виноградовинодельческого терруара.

Также понятие «виноградо-винодельческий терруар» используется в «Положении о порядке ведения федерального реестра виноградопригодных земель», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 [№2422](http://ivo.garant.ru/#/document/400170318/paragraph/32/doclist/4874/showentries/0/highlight/%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%A0%D0%A4%20%D).

Стоит отметить, что порядок определения и изменения границ виноградовинодельческих терруаров относится к полномочиям Министерства сельского хозяйства РФ.

Публичное обсуждение проекта Постановления закончилось 21.04.2021 года.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО

# 05.04.2021 Строительная газета. Правительство уточнит процедуру привлечения подрядчиков для ремонта домов

Правительство намерено уточнить процедуры привлечения подрядчиков для проведения [капитального ремонта](https://www.stroygaz.ru/news/item/mikhail-mishustin-podpisal-rasporyazhenie-o-kapremonte-mnogokvartirnykh-domov-v-krymu/) таких домов. Об этом заявил председатель правительства Михаил Мишустин, открывая оперативное совещание с вице-премьерами.

«Средства на эти цели люди отчисляют немалые. И они должны понимать, кто и как будет проводить ремонт за их деньги», – сказал он.

По словам Михаил Мишустина, порядок отбора подрядных организаций должен быть [прозрачным](https://www.stroygaz.ru/news/item/minstroy-rf-podderzhal-predlozhenie-nostroy-po-izmeneniyu-kontraktov-v-sluchae-rosta-stoimosti-stroy/), чтобы обеспечивать привлечение добросовестных компаний, имеющих необходимый опыт и квалифицированный персонал. Так, к примеру, для подрядчика, который ремонтирует лифты, вводится требование о том, чтобы сотрудники, ответственные за монтаж и пусконаладочные работы, имели квалификации в соответствии с профессиональными стандартами.

В то же время Михаил Мишустин отметил, что власти пошли навстречу бизнесу и сократили срок проведения электронного аукциона для подачи заявок с двадцати до семи дней по ряду объектов.

«Как показывает опыт регионов, такого срока вполне достаточно для проведения процедур предварительного отбора подрядчиков», – сказал он.

Необходимо, чтобы все эти услуги или работы выполнялись качественно и в срок. Надо и дальше тщательно мониторить ситуацию в этой чувствительной для жителей многоквартирных домов сфере.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 05.04.2021 Строительная газета. Росреестр зарегистрировал почти 700 объектов инфраструктуры

За четыре последних месяца с опережением графика приняты на кадастровый учет порядка 700 объектов дорожно-транспортной инфраструктуры столицы. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-центре [Росреестра](https://www.stroygaz.ru/news/item/rosreestr-otsifroval-chetvert-territorii-rossii/).

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены сведения о почти 300 дорог и транспортных развязках, путепроводах и тоннелях, подземных и наземных пешеходных переходах, а также участков улично-дорожных сетей и транспортно-пересадочных узлах. На кадастровый учет поставлено уже 400 объектов московского метрополитена, в том числе здания общей площадью почти 300 тыс. кв. метров, включая шесть станций метро, административные сооружения, депо, складские помещения, а также соединительные ветки и перегонные тоннели протяженностью 26,5 тыс. метров. В среднем за год Росреестр регистрирует около 600 объектов метро.

«Приоритетной на ближайшие годы задачей в создании комфортной городской среды для москвичей является развитие дорожно-транспортной инфраструктуры. На базе управления в еженедельном режиме совместно с представителями градостроительного комплекса рассматриваются наиболее сложные объекты, в отношении которых проводится совместный разбор имеющихся замечаний, критичных для дальнейшего осуществления учетно-регистрационных действий» – отметил руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

Он сообщил, что на протяжении четырех лет в управлении также действует штаб, который проводит первичную, до получения разрешения на ввод, проверку и повторное рассмотрение технических планов вводимых объектов, что положительно влияет на последующую динамику их кадастрового учета.

Благодаря реализации отработанных механизмов взаимодействия между [столичным Росреестром](https://www.stroygaz.ru/news/item/rosreestr-interes-k-nedvizhimosti-v-moskve-rastet/) и комплексом градостроительной политики и строительства Москвы удалось значительно выровнять темпы ввода объектов капитального строительства, избегая критической нагрузки на четвертый квартал года и в частности декабрь.

# 05.04.2021 АНСБ. Александр Ломакин назначен первым замминистра строительства России

В соответствии с распоряжением Михаила Мишустина от 3 апреля 2021 г. № 849-р первым заместителем министра строительства и ЖКХ РФ назначен Александр Ломакин.

Ранее Александр Николаевич трудился заместителем руководителя департамента строительства столицы, а до этого почти 17 лет работал в ООО "Ремстройтрест". Таким образом, в руководстве Минстроя России появился второй после министра профессиональный строитель.

Отметим, что новость о назначении А. Ломакина на пост первого замминистра строительства по состоянию на 12 часов 6 апреля на сайте Минстроя России не появилась.

Александр Ломакин родился 27 декабря 1978 года, ему 42 года.

*Образование:*

* Московский государственный строительный университет, специальность «Инженер» факультета Промышленного и гражданского строительства.
* Степень бакалавра науки и техники в Московском государственном индустриальном университете.
* Степень магистра науки и техники в Московском государственном индустриальном университете.
* Степень MBA (Мастер делового администрирования) в Московском государственном строительном университете.

*Основные этапы трудовой деятельности:*

2000-2017 гг. – Занимал различные должности: помощник технического надзора, заместитель главного инженера, главный инженер, заместитель генерального директора, директор по производству в ООО «Ремстройтрест» г. Москва. (*Инвестиционно-строительная компания «РЕМСТРОЙТРЕСТ» была зарегистрирована в 1991 году на базе ремонтно-строительного треста Черемушкинского района города Москвы. Свою деятельность компания ведет более 35 лет – с 1978 года. В числе реализованных проектов ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ» - многофункциональные административные здания, жилые многоквартирные дома бизнес-класса, элитное индивидуальное жилье, а также объекты социального назначения. Не один год компания принимает непосредственное участие в выполнении городской программы и постановления Правительства Москвы о реконструкции ветхого жилого фонда*).

С мая 2017 года по настоящее время Александр Ломакин работал в должности заместителя руководителя Департамента строительства города Москвы.

*Награды и почетные звания:*

Почетная грамота Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции.

Почетное звание «Почетный строитель «Мосремстроя».

Почетная грамота Департамента градостроительной политики города Москвы.

Благодарность Мэра Москвы.

# 05.04.2021 За-Строй.РФ. На очереди один из нерешённых вопросов

Росреестр разработал законодательные поправки, упрощающие оформление прав на землю и объекты недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) сообщила, что предлагаемые правовые механизмы позволят решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

Как пояснили в ведомстве, в настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного пользования, остаётся одним из нерешённых в законодательстве. Например, если гражданину был предоставлен в постоянное пользование огородный земельный участок, на котором строить нельзя, то несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не перейдёт по наследству. Наследникам придётся приобретать на общих основаниях у органов власти.

Замглавы Росреестра Алексей Бутовецкий пояснил: «С одной стороны, причиной того, что «старые» права до сих пор не переоформлены, является сама по себе необходимость «похода» в органы регистрации прав. С другой стороны, дальнейшее развитие земельного законодательства требует завершения земельной реформы 90-х годов. В связи этим Росреестр предлагает признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона. Таким образом, все права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения в силу закона будут признаваться правом собственности независимо от вида их разрешённого использования».

Также поправки Росреестра призваны решить проблему легализации построенных хозспособом жилых домов. Как указывают в ведомстве, многие люди не в силах легализовать и оформить своё жильё, построенное ещё в Советском Союзе. Новые нормы позволят подтвердить право собственности даже в случае, если у гражданина нет на руках всех правоустанавливающих документов.

По словам господина Бутовецкого, проблема – в отсутствии необходимых документов как на сами жилые дома, так и на земельные участки под ними и, соответственно, в невозможности оформить одно без другого: «Эти дома могут числиться учтёнными в старых документах совхозного (колхозного) учёта, похозяйственного учёта бывших поселковых советов, в учётных документах бывших БТИ. Однако этого сейчас недостаточно для внесудебного и простого оформления прав».

Законопроект предлагает в упрощённом порядке оформить права на жилые дома и земельные участки под ними в собственность бесплатно. Чтобы воспользоваться упрощённым порядком, жилой дом должен быть построен до мая 1998 года (до вступления в силу первого Градостроительного кодекса РФ), находиться в границах населённого пункта, быть расположенным на государственной или муниципальной земле. Граждане должны будут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом.

Кроме того, Росреестр предлагает сделать бессрочным действующий до 2026 года упрощённый порядок регистрации прав на жилые и садовые дома и дать возможность образовывать земельные участки под многоквартирными домами не только путём подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, подготовленной по итогам общественных обсуждений.

# 05.04.2021 Минстрой НОВОСТИ. Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин обсудили актуальные вопросы развития строительной и жилищно-коммунальной отраслей

Сегодня, 5 апреля 2021 года, состоялась рабочая встреча Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина и генерального директора государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ Константина Цицина.

На встрече обсудили вопросы, касающиеся реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», входящего в национальный проект «Жилье и городская среда». Напомним, что в рамках данного проекта осуществляется переселение граждан из аварийного жилья, признанного таковым в срок до 1 января 2017 года.

Особое внимание было уделено мероприятиям, направленным на досрочное завершение действующей программы, которые проводятся Фондом ЖКХ совместно с субъектами РФ. Константин Цицин отметил, что в настоящее время у регионов есть возможность получить из средств госкорпорации сверхлимитную поддержку для ускоренного расселения аварийного жилья. Также глава Фонда ЖКХ сообщил Министру о работе, которая выполняется в рамках поставленной Президентом РФ Владимиром Путиным масштабной задачи – переселить в 2021 году из непригодного для проживания жилищного фонда 130 тыс. граждан.

Кроме того, Ирек Файзуллин и Константин Цицин обсудили вопросы, касающиеся расселения в субъектах РФ непригодного для проживания жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года, и возможности применения механизма комплексного развития территорий при расселении аварийного жилья.

Также обсудили выполнение проектов модернизации коммунальной инфраструктуры, реализации региональных программ капремонта многоквартирных домов, в том числе замене лифтового оборудования, выработавшего свой эксплуатационный срок, а также повышению энергоэффективности жилищного фонда и формированию у подрастающего поколения ответственного отношения к жилью и городской среде.

# 07.04.2021 РИА Новости. Минстрой и Росстандарт создадут совет по стандартизации в строительстве

[Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) и [Росстандарт](http://ria.ru/organization_Rosstandart/) создадут координационный совет по стандартизации в строительной сфере, сообщила пресс-служба министерства.

Такое решение принято на совещании, на котором глава Минстроя России Ирек Файзуллин и руководитель Росстандарта Антон Шалаев обсудили вопросы совершенствования системы технического регулирования, разработки и принятия новых стандартов для стройотрасли.

"Для эффективного взаимодействия было принято решение о создании координационного совета по стандартизации в строительной отрасли под сопредседательством глав Минстроя и Росстандарта с участием заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, Российского союза строителей, Российского союза промышленников и предпринимателей, ТПП РФ, ведущих отраслевых технических комитетов, госкорпораций и других", - говорится в сообщении.

Как указывается в нем, совет будет наделен полномочиями по координации деятельности технических комитетов по строительной тематике.

# 07.04.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Глава Минстроя России Ирек Файзуллин выступил в Госдуме на заседании Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям

Объемы жилищного строительства по итогам 2020 года строительный сектор России достиг показателей, превышающих уровни 2019 года. По уточненным данным Росстата объем ввода жилья в России составил 82,2 млн кв метров жилья. В целях стимулирования жилищного строительства была утверждена льготная ипотечная программа, которая позволила сохранить спрос на жилье, а также застройщикам нарастить запуски проектов жилищного строительства.

На заседании обсуждался один из важнейших вопросов обеспечения безопасности инвестиций в жилищное строительство. Минстроем России уделяется особое внимание вопросам обеспечения безопасности инвестиций граждан в жилищное строительство. Одним из важных законодательных механизмов для защиты денежных средств, вложенных гражданами в долевое строительство, является использование эскроу-счетов.

Обсуждался вопрос концессий в малых населенных пунктах. Как отмечают депутаты сегодня инвесторы не готовы идти в малые города из-за тарифов. Правительство РФ уже поддержало инициативы Минстроя России по совершенствованию и развитию концессионных механизмов. Один из законопроектов предполагает расширение возможности трансформации договоров аренды объектов теплоснабжения, централизованных систем водоснабжения и водоотведения в концессионные соглашения. В результате второго законопроекта  тариф на коммунальный ресурс при соблюдении всех условий облагаться НДС не будет. Величина тарифа будет формироваться исходя из необходимой валовой выручки, учитывающей отдельные расходы, включающей «входящий» НДС, и применяемую систему налогообложения.

Также в ходе заседания комитета поднимался вопрос о создании федеральной программы по строительству инфраструктуры на землях, выделенных для многодетных семей.

# 08.04.2021 Строительная газета. Минстрой предложил включить типовую проектную документацию в ЕГРЗ

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин предложил сделать типовую документацию составной частью ЕГРЗ – единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

На заседании правительства РФ глава Минстроя России выступил с законодательной инициативой о развитии института типового проектирования. Данный законопроект разработан в целях исполнения поручения президента РФ по итогам расширенного заседания президиума Госсовета.

Динамика развития строительной отрасли и совершенствования технических регламентов и сводов правил зачастую не позволяют повторно применять экономически эффективную проектную документацию повторного использования, установленную ч.2 статьи 48 Градкодекса РФ. Для решения этого вопроса и упрощения процедур предлагается развивать институт типового проектирования.

Со дня включения сведений о типовой проектной документации в ЕГРЗ застройщики могут ее использовать применительно к объекту аналогичному по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории. Критерии «аналогичности» проектируемого объекта должны быть установлены Минстроем России.

Для формирования типовых проектных решений планируется использовать проекты, которые предусматривают актуальные технические решения, наиболее выигрышные по функциональным, техническим и экономическим показателям.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/minstroy-predlozhil-vklyuchit-tipovuyu-proektnuyu-dokumentatsiyu-v-egrz/), что Минстрой России прорабатывает вопрос о создании межведомственной рабочей группы, которая займется рассмотрением вопросов, связанных с [трудовыми ресурсами](https://www.stroygaz.ru/publication/item/kadrovaya-vaktsina/) стройотрасли.

# 08.04.2021 АНСБ. Главгосэкспертиза и ее цифровая платформа меняют алгоритмы работы в строительстве

Единая цифровая платформа экспертизы, созданная командой Главгосэкспертизы России, изменит привычные алгоритмы работы в строительном комплексе. Заложенные в платформу новейшие цифровые технологии должны повысить качество и скорость работы не только экспертов, но и всех участников инвестиционно-строительного процесса.

«Самое важное — выстроить коллективную, одновременную работу в единой цифровой среде, объединить людей и процессы. И мы благодарны правительству Башкортостана за то, что они готовы совместно с нами сделать шаг к единой цифровой среде, работать по унифицированной модели с заказчиком, наблюдать за процессом экспертизы, реализацией национальных проектов», — заявил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов на встрече с главой Республики Башкортостан Радием Хабировым, посвященной вопросам информационного взаимодействия.

В основу создания платформы положены принципы открытости архитектуры и адаптивного эволюционирования. Системы управления базами данных Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ) сгруппированы в кластеры с параллельным распределением вычислительной нагрузки и дублированием хранения данных между несколькими узлами, что гарантирует высокий уровень отказоустойчивости.

«ЕЦПЭ создана с учетом огромного опыта «цифрового общения» Главгосэкспертизы, на основе лучших современных практик и технологий, чтобы обеспечить переход к инжинирингу всех экспертных организаций. Архитектура платформы реализована в микросервисном подходе с использованием отечественного и открытого свободно распространяемого программного обеспечения. Мы постоянно совершенствуем систему, проводим обучение по работе с платформой, обеспечиваем полное техническое сопровождение и информационную безопасность. В дальнейшем на базе платформы планируется обеспечить возможность формирования и прочтения сводного заключения экспертизы в xml-формате, создать конструктор задания на проектирование, обеспечить переход к машиночитаемому формату документов и автоматизации межведомственных запросов, сформировать условия для машинного обучения на основе датасетов с последующим переходом к предиктивной аналитике», — рассказал Игорь Манылов.

«Для полной цифровой трансформации республики нужно время, но данные для принятия решений необходимы уже сейчас. Поэтому мы строим Центр управления регионом, который позволит на постоянной основе обрабатывать и анализировать большое количество данных, в том числе в области экспертизы. Цифровизация услуг в области строительства, подключение к Единой цифровой платформе экспертизы позволит нам повысить эффективность стройки, сократить число бюрократических барьеров, приведет к прозрачности процессов и снижению сроков исполнения. В совокупности все это даст мощнейший ресурс для перехода к цифровой экономике и дальнейшему развитию социальной сферы Башкортостана», — заявил глава республики Радий Хабиров.

ЕЦПЭ уже используют Республика Коми, Камчатский край, Приморский край, Республика Марий Эл, Ямало-Ненецкий автономный округ, Сахалинская область, Тверская область, Республика Дагестан, Магаданская и Вологодская области. 25 экспертных организаций подключены в рамках пилотных испытаний, еще с 43 организациями налажено информационное взаимодействие, формируются совместные планы по участию в пилотных испытаниях и по ознакомлению с функциональными возможностями системы.

Пресс-служба Главгосэкспертизы России.

# 08.04.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Глава Минстроя России принял участие в заседании совета при полпреде Президента в ДФО

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин принял участие в заседании совета при полномочном представителе Президента РФ в Дальневосточном федеральном округе. На совещании под председательством Юрия Трутнева рассматривались вопросы исполнения поручений Президента, реализации национальных проектов на территории регионов ДФО, а также другие задачи социально-экономического развития Дальнего Востока.

Одной из ключевых тем заседания стали меры по восстановлению и опережающему развитию строительного комплекса Дальневосточного федерального округа. В начале совещания Юрий Трутнев отметил, что на Дальнем Востоке проблем со строительством более чем достаточно.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин отметил, что в части развития строительной отрасли и достижения показателей национальных целей до 2030 года в России должно быть построено более 1 млрд кв. метров жилья, т.е. 26% от общего объема всего жилищного фонда в России. Каждый пятый метр в стране должен стать новым. Субъекты ДФО с 2021 по 2024 год должны построить около 13 млн кв. метров, а к 2030 году – около 40 млн кв. метров. Задача масштабная, поэтому Минстроем России разрабатываются и реализуются различные меры поддержки и стимулирования строительства.

«По итогам 2020 года шесть регионов ДФО смогли нарастить объемы ввода по сравнению с 2019 годом. Это Камчатский край, Сахалинская область, Чукотский автономный округ, Магаданская область, Приморский край, Республика Бурятия. В пяти регионах был отмечен объем ввода ниже 2019 г. Если говорить о выполнении показателей национального проекта 2020 года - в целом по округу показатель достигнут, выполнение 105,6%», – сообщил Ирек Файзуллин.

Одним из акцентов в развитии строительства в Дальневосточном федеральном округе сегодня является формирование современной инфраструктуры, которая призвана обеспечить создание комфортной среды для жизни людей.

Два региона ДФО – Сахалинская и Магаданская области – сегодня участвуют в реализации механизма инфраструктурных облигаций. Финансирование Сахалинской области в рамках программы может начаться уже в 2021 году. По заявленным проектам в Сахалинской области планируется построить 800 тыс. кв. метров жилья, а в Магаданской – 89,2 тыс. кв. метров. С Магаданской областью в настоящее время подписано соглашение о намерениях. Ещё три субъекта – Республика Саха (Якутия), Хабаровский край и Амурская область – сообщили о готовности к участию в реализации механизма инфраструктурных облигаций.

Замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин подчеркнул, что меры по поддержке стройотрасли, направленные на увеличение объемов строительства качественного жилья и повышение его доступности, также призваны стимулировать развитие в округе индивидуального жилищного строительства. Сегодня в регионах ДФО действует программа льготной ипотеки, распространяемая в том числе на ИЖС, «сельская ипотека», «дальневосточная ипотека». Активному развитию ИЖС способствует программа бесплатного предоставления земельных участков «Дальневосточный гектар», основной целью которой является комплексное развитие и освоение земли на территории Дальнего Востока.

На совещании у заместителя Председателя Правительства РФ – полномочного представителя Президента России в ДФО Юрия Трутнева также обсудили ход строительства нового комплекса Камчатской краевой больницы. Сегодня это один из приоритетных строящихся объектов в Камчатском крае. По итогам визита Председателя Правительства РФ Михаила Мишустина на Камчатку в 2020 году Минстрою России была дано поручению завершить строительство Камчатской краевой больницы. Ирек Файзуллин сообщил, что вопросы по возведению больницы в регулярном режиме рассматриваются на заседаниях рабочих групп Штаба. На сегодняшний день уже определен исполнитель работ по строительству объекта, заключен контракт. Ведется работа совместно с ЦНИИСК им. Кучеренко по проведению обследования основных несущих и ограждающих конструкций лечебно-диагностического и палатного корпусов, дренажной системы водопонижения и водоотведения, а также работа по актуализации ранее выполненных инженерных изысканий. Строительство современного медицинского кластера планируется завершить к 2023 году.

По итогам заседания Юрий Трутнев отметил, что для достижения целей нужен новый подход в управлении строительством на Дальнем Востоке, а также необходимо совершенствовать законодательную базу и снимать административные барьеры.

# БАНКИ, ИПОТЕКА, ДОМ.РФ

# 05.04.2021 АНСБ. Переход на эскроу привел к дефициту капитала у застройщиков

Переход девелоперов на механизм работы через эскроу-счета оздоровил рынок жилья и в то же время привел к дефициту капитала у небольших застройщиков в регионах, рассказал в интервью РИА Новости вице-президент Сбербанка по инвестиционной деятельности, председатель совета директоров "Сбербанк инвестиции" Оскар Рацин.

"Переход на схему работы через эскроу-счета оздоровил рынок, однако привел к дефициту капитала у застройщиков", - сказал он в ответ на вопрос, как сейчас чувствуют себя небольшие застройщики.

Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с июля 2019 года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты.

"Сейчас у нас появляется новая роль – дать застройщикам деньги на раннем этапе, чтобы они смогли либо купить участок, либо на купленный участок получить всю необходимую документацию и разрешения, и начать строительство… В настоящий момент мы оцениваем возможность финансирования приобретения земельных участков в Москве и других крупных городах до получения ГПЗУ с помощью наших продуктов с акционерным риском",- сказал Рацин.

Кроме того, Сбербанк разрабатывает продукт, в котором он готов покупать в компании-застройщике до 50% и брать на себя риск проекта. "Преимущество для наших партнеров в том, что у них нет жесткой даты и обязательства погашения", - добавил он.

"Мы не берем за периметром этой сделки дополнительного обеспечения и единственное условие этой сделки в том, что после погашения проектного финансирования, который берется на стройку, все деньги идут сначала на выплату нам, потом уже нашему партнеру. И этот "водопад" распределения средств как раз уравнивает шансы сторон, потому что наши партнеры отвечают и управляют операционным бизнесом, мы не вмешиваемся в их деятельность, но они знают, что сначала должны вернуть нашу долю", - пояснил он.

# 06.04.2021 ЕРЗ. ЦБ дал старт выпуску инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ на сумму 1 трлн руб.

Выручка от размещения облигаций будет направляться регионам на финансирование возведения инфраструктуры в рамках жилищного строительства и формирования городской среды.

Банк России принял решение о государственной регистрации программы и проспекта эмиссии [инфраструктурных](https://cbonds.ru/glossary/infrastructure-bonds/) облигаций ДОМ.РФ, [сообщила](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/tsb-zaregistriroval-programmu-obligatsiy-dom-rf-dlya-finansirovaniya-infrastrukturnykh-proektov/) пресс-служба госкорпорации.

Решение носит бессрочный характер и позволяет выпустить ценные бумаги общей номинальной стоимостью до 1 трлн руб.

Как ранее не раз информировал портал ЕРЗ.РФ, выпуск облигаций осуществит Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» ([СОПФ](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction_financing/infrastructure-bonds/)), учрежденное ДОМ.РФ.

Выручка от размещения облигаций, поручителем по которым выступает госкорпорация, будет направляться в регионы в виде льготных займов на срок до 15 лет субъектам предпринимательства (под гарантии региональных властей) на строительство инженерной, транспортной, социальной и общегородской инфраструктуры на местах.

Предполагается, что данный механизм станет одним из важнейших источников привлечения частных инвестиций в строительную отрасль в соответствии с положениями национального проекта «Жилье и комфортная городская среда».

«С помощью программы мы сможем существенно сократить сроки привлечения денежных средств, а значит быстрее начинать финансирование конкретных проектов по строительству инфраструктуры», — [прокомментировал](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/tsb-zaregistriroval-programmu-obligatsiy-dom-rf-dlya-finansirovaniya-infrastrukturnykh-proektov/) решение ЦБ о запуске механизма инфраструктурных облигаций директор профильного подразделения ДОМ.РФ **Антон Никитин** (на фото).

Он напомнил, что в текущем году ДОМ.РФ планирует эмиссию в объеме до 30 млрд руб.

«Сейчас завершается проработка конкретных проектов в пилотных регионах, реальное финансирование по ним потребуется уже в середине года», — уточнил Никитин.

По его словам, речь идет, в частности, о десяти регионах: Белгородской, Липецкой, Нижегородской, Ростовской, Сахалинской, Тульской, Тюменской, Челябинской, Магаданской областях, а также Пермском крае.

Например, в одном из самых неблагоприятных в климатическом плане субъектов РФ, Магаданской области, механизм инфраструктурных облигаций позволит застроить в рамках комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/maksim-stepanov-pravitelstvo-rf-dlya-pravoprimeneniya-novogo-zakonodatelstva-o-krt-budut-vypushcheny-metodicheskiye-rekomendatsii?search=%D0%9A%D0%A0%D0%A2)) район Гороховое поле (на фото) в областном центре.

Соответствующее соглашение было [заключено](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/s-pomoshchyu-obligatsiy-dom-rf-sozdadut-infrastrukturu-novykh-mikrorayonov-magadana-/) на прошлой неделе между руководством ДОМ.РФ и правительством Магаданской области.

# 07.04.2021 АНСБ. Банк России одобрил выпуск инфраструктурных облигаций на 1 трлн рублей

Центральный Банк принял решение о государственной регистрации программы и проспекта эмиссии инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ, сообщила пресс-служба корпорации. Решение носит бессрочный характер и позволяет выпустить ценные бумаги общей номинальной стоимостью до 1 трлн рублей.

Выпуск облигаций осуществит Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации», учрежденное ДОМ.РФ. Выручка от размещения облигаций будет направляться регионам в виде льготных займов на срок до 15 лет на финансирование возведения инфраструктуры в рамках жилищного строительства и формирования городской среды.

Представляется, что данный механизм станет одним из важнейших источников привлечения частных инвестиций в строительную отрасль в соответствии с положениями национального проекта «Жилье и комфортная городская среда». В текущем году ДОМ.РФ [планирует эмиссию](https://pravdaosro.ru/news/dom-rf-gotovitsya-k-vypusku-infrastruk/) в объеме до 30 млрд руб.

Как пояснил директор профильного подразделения ДОМ.РФ Антон Никитин, в настоящее время завершается проработка конкретных проектов в пилотных регионах, реальное финансирование по ним потребуется уже в середине года. Речь идет, в частности, о десяти регионах: Белгородской, Липецкой, Нижегородской, Ростовской, Сахалинской, Тульской, Тюменской, Челябинской, Магаданской областях, а также Пермском крае.

# 07.04.2021 РИА Недвижимость. Минстрой предложил выдавать госсертификаты только на новостройки и ИЖС

[Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) предложил выдавать государственные жилищные сертификаты (ГСЖ) только на строящиеся многоквартирные дома и объекты ИЖС (индивидуального жилищного строительства).

Как следует из пояснительной записки к проекту постановления правительства РФ, опубликованного на портале проектов нормативных правовых актов, планируется изменение принципа обеспечения льготников жилыми помещениями.

"Проект предусматривает использование социальных выплат только на первичном рынке жилья, имеющем более привлекательную ценовую конъюнктуру по сравнению с рынком вторичного жилья, с использованием следующих механизмов приобретения жилых помещений - договора долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов и ИЖС", - указывается в пояснительных материалах.

Как отмечается в них, вторичный рынок в большинстве случаев имеет низкие потребительские характеристики и качество, а увеличение спроса на данный тип жилья приводит к росту цен на него. Используя социальную выплату на дома-новостройки и в секторе индивидуального жилищного строительства, граждане становятся владельцами принципиально нового жилья с учетом защищенности сделок с помощью эскроу-счетов.

"Переориентация механизма сертификатов в строительный сектор позволит не только простимулировать строительную индустрию, но и будет способствовать развитию смежных отраслей промышленности, связанных со строительством, что в целом позволит добиться высоких показателей экономического развития ‎как на федеральном, так и на региональном уровнях", - уточняется в материалах.

Сертификаты (ГСЖ) предоставляются в рамках госпрограммы "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

# 07.04.2021 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Определены первые низкомаржинальные проекты для получения госсубсидий

В среду, 7 апреля, состоялось первое заседание Межведомственной комиссии по субсидированию низкомаржинальных проектов, созданной Минстроем России, сообщили в пресс-службе вице-премьера Марата Хуснуллина.

«Сегодня на заседании в Минстрое определены первые низкомаржинальные проекты жилищного строительства, которым будет предоставлено проектное финансирование с господдержкой. Ими стали жилые комплексы «Наследие» во Владимире и «Локомотив» в г. Энгельсе, Саратовской области», - рассказал заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Это первая в истории нашей страны межведомственная комиссия, работа которой проходит полностью в электронном виде – от момента приема заявок до их рассмотрения и подтверждения. Онлайн-формат работы обеспечивает прозрачность и открытость работы комиссии и исключает прямой контакт членов комиссии с банками и застройщиками. Голосование по субсидированию проектов также проходит в режиме онлайн. По итогам голосования будет сформирован электронный протокол, который будет подписан мной с помощью ЭЦП», – сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Старт программе поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства дал Президент России Владимир Путин. Осенью прошлого года он поручил Правительству РФ разработать механизмы субсидирования государством процентной ставки по кредитам застройщиков. В 2021 году на финансирования программы выделено 6,2 млрд руб., оператором выступает ДОМ.РФ. Ожидается, что реализация программы позволит дополнительно построить несколько миллионов кв. м. жилой недвижимости в регионах с низкими темпами ввода многоквартирных домов.

«Межведомственной комиссией были рассмотрены 2 заявления банков-кредиторов – Банк ДОМ.РФ и ПАО Сбербанк – обеспечивших проектное финансирование на строительство жилых комплексов в г. Владимире и г. Энгельсе Саратовской области. Общая сумма возмещения составляет 61,86 млн руб. за весь период строительства проектов, что составляет почти 10% от общей стоимости строительства этих объектов», – рассказал управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс.

Как отметил Никита Стасишин, заседание межведомственной комиссии впервые прошло в онлайн-режиме благодаря функционалу разработанной ДОМ.РФ единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

«В личных кабинетах ЕИСЖС для членов комиссии реализована возможность электронного голосования по вопросам, включенным в повестку работы комиссии. Таким образом, в ходе проведенного онлайн-совещания, комиссия рассмотрела материалы, представленные в личных кабинетах, провела обсуждение и путем электронного голосования приняла положительные решения по поступившим заявкам», – добавил замминистра.

На базе системы также создана и специальная платформа-агрегатор, позволяющая строительным компаниям оформить заявки на получение банковского финансирования. К нему уже подключены 5 банков из 12 кредитных организаций, участвующих в программе поддержки низкомаржинальных проектов.

# [08.04.2021 Минстрой НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). В Минстрое прошло совещание по повышению прозрачности строительной отрасли

В Москве под председательством Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина прошло совещание по вопросам повышения открытости в строительной отрасли. Участники рассмотрели вопросы по совершенствованию системы ценообразования в строительной отрасли и созданию условий для привлечения квалифицированных специалистов для оказания услуг в области строительства.

С целью формирования комплексного подхода к реализации мероприятий по повышению прозрачности стройотрасли прорабатывается вопрос о создании межведомственной рабочей группы, куда войдут представители Минстроя, Минтруда, Минэкономразвития, Минпромторга, Минфина, МВД, Федеральной налоговой службы, Ростехнадзора, ТПП РФ, РСПП, подведомственных организаций Минстроя России и другие участники стройотрасли. Одной из функций межведомственной рабочей группы станет рассмотрение вопросов, связанных с трудовыми ресурсами строительной отрасли.

В ходе совещания также обсудили меры по профилактике и предупреждению нарушений и недобросовестного поведения подрядчиков, участвующих в реализации национальных проектов. В частности, речь шла о мероприятиях, направленных на недопущение использования нелегальной рабочей силы, применения схем уклонения от налогообложения и выплат «серой» зарплаты.

Во встрече приняли участие представители Минстроя России, ФНС России, других заинтересованных органов исполнительной власти, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, РСПП и подведомственных организаций Минстроя России.

# 07.04.2021 ЕРЗ. В Минстрое предложили конкретные меры по сдерживанию цен на стройматериалы

Решить проблему помогут прямые контракты между застройщиками и производителями стройматериалов, внесение изменений в законодательство и межотраслевые ценовые соглашения. Об этом глава ведомства Ирек Файзуллин заявил на [совещании](https://minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-proshlo-soveshchanie-po-situatsii-na-rynke-stroitelnykh-materialov/), посвященному обсуждению ситуации на рынке строительных материалов.

В совещании приняли участие представители Минстроя, Минпромторга, Минтранса, Минэкономразвития, Минюста, ФАС России, Росфинмониторинга, Федерального дорожного агентства, ФНС России, а также руководители крупных корпораций и заводов, производящих металлопродукцию.

Напомним, что конец 2020-го — начало 2021 года были отмечены [удорожанием](https://erzrf.ru/news/nostroy-nachal-priyem-zayavok-ot-zastroyshchikov-na-pryamyye-postavki-im-metalloproduktsii-ot-proizvoditeley?search=%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%BB)строительных материалов на всей территории РФ, в среднем на 15%.

Особенно сильно в IV квартале 2020 года выросли цены на металлопродукцию строительного [сортамента](https://stvybor.ru/staty/231-sortament-metalloprokata-osnovnye-vidy-opredeleniya-i-gosty/) — до 50 %, а по ряду позиций (арматура) — до 100 %.

Чтобы не допустить спада объемов строительства и достигнуть целей национальных проектов и госпрограмм по обеспечению населения жильем, необходимо принять грамотные рыночные решения по обузданию процесса подорожания стройматериалов и стабилизировать ценообразование в отрасли, отметил, ведя совещание, **Ирек Файзуллин** (на фото).

Решить указанную задачу профильный министр предложил путем реализации трех мер:

1) обеспечить возможность заключения прямых долгосрочных контрактов между застройщиками и производителями стройматериалов;

2) внести изменения в законодательство о госзакупках, позволяющие застройщику менять условия госконтракта в свою пользу в случае резкого завышения цен со стороны производителя (поставщика) стройматериалов;

3) проработать возможность заключения межотраслевых соглашений, направленных на стабилизацию цен, гарантированное обеспечение материалами всех государственных строек на период до 2024 года.

Обсуждая первый пункт, участвовавшие в совещании представители металлургического сектора выразили готовность работать с застройщиками по прямым долгосрочным контрактам. А представители Национального объединения строителей ([НОСТРОЙ](https://nostroy.ru/)), которое начало активно [содействовать](https://erzrf.ru/news/nostroy-sozdayet-sistemu-pryamoy-obratnoy-svyazi-stroiteley-i-proizvoditeley-stroymaterialov?search=%D1%81%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%B8%20) практике прямых контрактов еще в начале года, сообщили, что в настоящее время заключено 370 прямых контрактов строительных компаний с заводами в объеме 441,36 тыс. тонн.

Поставки идут в рамках реализации государственных (муниципальных) контрактов, и количество таких контрактов будет увеличиваться. Минстрой совместно с Минпромторгом и Ассоциацией «Русская Сталь» продолжает работу по сбору соответствующих заявок от застройщиков.

По второму пункту Файзуллин напомнил участникам о подготовленных Минстроем предложениях по внесению изменений в [44-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/) («О госзакупках»), которые позволят застройщикам изменять условия госконтракта в случае резкого увеличения цены стройматериала контрагентом на одну и более позицию.

В настоящее время законопроект проходит процедуру согласования, сообщил глава Минстроя. По его словам, аналогичные изменения планируется инициировать и для [223-ФЗ](https://base.garant.ru/12188083/) («О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»).

По третьему пункту Файзуллин выразил уверенность, что первое межотраслевое соглашение по ценам уже в ближайшей перспективе может быть заключено между строителями и металлургами.

«Мы стремимся найти баланс, сформировать максимально комфортные решения для развития рынка и отрасли, — [подчеркнул](https://minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-proshlo-soveshchanie-po-situatsii-na-rynke-stroitelnykh-materialov/) федеральный чиновник. — Поэтому сегодня Минстрой находится в открытом диалоге со всеми заинтересованными участниками – производителями стройматериалов, застройщиками, профильными ведомствами и отраслевыми объединениями.

# 09.04.2021 Строительная газета. ВТБ снизил ставки по ипотеке с господдержкой

ВТБ снизил ставки по ипотеке с господдержкой на 0,3 пп. до 5,8% годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что рефинансирование ипотеки других банков возможно под 7,8% годовых.

Как отметил начальник управления «Ипотечное кредитование» – вице-президент ВТБ Михаил Сероштан, в этом году спрос на льготную ипотеку и программы рефинансирования продолжает расти. «В первом полугодии мы намерены выдать 150 млрд рублей по льготной программе и сохранить лидерство на рынке рефинансирования. Снижение ставок по ипотеке будет этому способствовать», – прокомментировал он.

В первом квартале [по ипотеке](https://www.stroygaz.ru/news/item/zhiteli-neskolkikh-regionov-rossii-smogut-oformit-ipoteku-pod-0-1/) с господдержкой банк выдал ипотеку на 65 млрд рублей, а всего за время действия программы провел 82,5 тысячи сделок на 265 млрд рублей.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-regiony-lidery-po-vydache-ipoteki-s-matkapitalom/), что «Банк ДОМ.РФ» назвал регионы-лидеры по выдаче ипотеки с использованием семейного капитала. В ТОП-5 регионов вошли Московская область, Санкт-Петербург, Москва, Воронежская область и Республика Татарстан.

# 08.04.2021 АНСБ. Сбербанк профинансировал первый низкомаржинальный проект

Сбербанк реализовал первую сделку по госпрограмме субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства, сообщили в четверг в пресс-службе банка.

"Банк открыл группе компаний "Новый век" кредитный лимит на 368 млн рублей для финансирования строительства ЖК "Локомотив" в городе Энгельсе Саратовской области", — говорится в сообщении.

Лимит Сбербанка на субсидирование низкомаржинальных проектов составляет почти половину от всего объема программы — 3 млрд рублей.

"Сейчас в Сбере мы рассматриваем около 80 проектов и рассчитываем, что не менее половины из них попадут в программу", — отметил вице-президент, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка Сергей Бессонов.

Он отметил, что новая программа субсидирования помогает реализовывать проекты девелоперов с невысокой рентабельностью — около 10–15%.

В октябре 2020 года президент РФ Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки для низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков.

# 09.04.2021 ЕРЗ. ФАС: гражданам следует разрешить рефинансировать ипотеку в другом банке без согласия прежнего кредитора

Это и другие послабления предложил включить в действующие правила [рефинансирования](https://erzrf.ru/news/dom-rf-rost-obyema-refinansirovaniya-ipoteki-v-chetyre-raza--tendentsiya-ochen-poleznaya-dlya-ekonomiki?search=%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8) ипотеки в законодательном порядке замруководителя Федеральной антимонопольной службы Андрей Кашеваров, выступивший на [съезде](https://arb.ru/b2b/calendar/sezd_arb_2021-10452361/) Ассоциации российских банков (АРБ).

«Для снижения издержек при переходе потребителя между кредитными организациям, по мнению ФАС России, по ипотечным кредитам гражданам необходимо разрешить последующую ипотеку без согласия предыдущего кредитора», — [цитирует](https://tass.ru/nedvizhimost/11088541) чиновника ТАСС.

**Андрей Кашеваров** (на фото) сообщил, что соответствующий законопроект уже подготовлен и проходит обсуждение. И в нем также содержатся требования к кредиторам в интересах ипотечных заемщиков обеспечить:

* конкретные сроки предоставления справок о текущей задолженности заемщика;
* сроки обращения кредиторов в регистрирующий орган для погашения; регистрационной записи об ипотеке;
* защиту граждан (заемщиков) от предоставления им искаженных банковских данных о размере задолженности.

При действующем ныне порядке рефинансирования ипотеки (переходе заемщика в другой банк) права ипотечника, по словам Кашеварова, ущемлены в том смысле, что для получения от заемщика документов (свидетельствующих о снятии обременения с заложенного имущества) новый банк-кредитор применяет повышенную ставку по кредиту.

«Соответственно, действия первоначального кредитора связаны с затягиванием сроков по передаче новому кредитору закладных, справок и иных материалов, запрашиваемых новым кредитором, приводя к повышенным расходам потребителя, вызванных не их виной», — пояснил замруководителя ФАС.

При таком порядке рефинансирования ипотеки гражданин либо остается в текущих условиях и не переходит в другой банк, либо вынужден на протяжении долгого времени выплачивать новому кредитору повышенную процентную ставку, резюмировал чиновник.

Напомним, что рефинансирование ипотеки — один из наиболее востребованных профильных продуктов на рынке ИЖК в России.

Согласно данным ДОМ.РФ, по итогам 2020 года возможностью [рефинансирования](https://erzrf.ru/news/dom-rf-rost-obyema-refinansirovaniya-ipoteki-v-chetyre-raza--tendentsiya-ochen-poleznaya-dlya-ekonomiki?search=%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%B8) ипотечных кредитов [воспользовались](https://erzrf.ru/news/v-kontse-2020-goda-v-rossii-zafiksirovan-rekordnyy-obyem-refinansirovannoy-ipoteki--600-mlrd-rub?search=%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD) около 234 тыс. российских семей, а сам объем рефинансированных ипотечных кредитов составил 600 млрд руб. — рекорд за всю историю наблюдений.

При этом доля рефинансирования в общей выдаче ипотечных кредитов в 2020 году составила 13,7% (против 6,8% годом ранее).

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 07.04.2021 АНСБ. На 30% выросла сумма госконтрактов, на торги по которым никто не пришел

Сумма контрактов, торги по которым не состоялись в первом квартале 2021 года, выросла почти на 30% - об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков 6 апреля в ходе совещания по росту цен на металлопродукцию строительного сортамента под председательством главы Минстроя РФ Ирека Файзуллина.

По результатам еженедельного мониторинга стоимости индикативных ресурсов, который НОСТРОЙ проводит совместно со специалистами Минстроя России и Главгосэкспертизы, выявлено возобновление роста стоимости металлопроката в марте 2021 года после небольшой стабилизации цен в начале первых двух месяцев текущего года. Это подтверждает анализ публичных прайсов российских заводов-производителей металлоконструкций. Так, например, согласно публичному прайсу ПАО «Мечел», отпускные цены на арматуру 14-го диаметра в московском регионе за март 2021 года увеличились на 8%.

Рост стоимости на металлопродукцию спровоцировал и рост стоимости на другие строительные материалы, не зависящие от металлопроката: так, фанера с декабря 2020 года по 1 апреля 2021 года подорожала до 40%, а теплоизоляционный материал (минеральная вата) – на 22%.

Антон Глушков добавил, что нацобъединением также проведен анализ динамики заключения контрактов в рамках 44-го и 223-го федеральных законов. Общая сумма контрактов, торги по которым не состоялись в первом квартале 2021 года, составила 16 млрд рублей, тогда как за аналогичный период 2020 года она была 12,7 млрд рублей. Для отрасли это – серьезный сигнал нарастания воздействия повышения стоимости на стройматериалы. От подобного роста стоимости, когда он порой превышает сметную прибыль, в первую очередь страдают подрядные организации, выполняющие государственные и муниципальные строительные контракты. Цена таких контрактов является твердой, и в ее расчет такой рост не закладывался. НОСТРОЙ уже получает информацию от региональных строительных компаний о невозможности продолжать контрактные отношения с госзаказчиками, так как состоявшийся рост цен на строительные материалы приводит их к убытку и банкротству.

Ситуация на коммерческих стройках, хотя там нет твердых цен и государственного регулирования, тоже имеет негативную тенденцию. Рентабельность на объектах, которые строятся с применением механизма эскроу-счетов, объективно снижается. Застройщик, берет кредит в банке и находится в строгой системе финансового контроля кредитной организации. Любые изменения условий по себестоимости приводят к необходимости пересматривать финансовую модель, что практически невозможно сделать на стадии реализации проекта. Увеличение стоимости строительства застройщики вынуждены будут включать в рост цены квадратного метра жилья.

В настоящее время в связи с ростом цен на металл себестоимость строительства квадратного метра многоквартирных домов по разным проектам возросла от 3% до 7%, сообщил президент НОСТРОЙ.

Еще бо́льшая проблема возникает у застройщиков с низкомаржинальными проектами, где несмотря на рост себестоимости конечную цену невозможно увеличить из-за отсутствия платежеспособного спроса в регионах Российской Федерации. Это может привести к сокращению объемов строительства. Такая тенденция в регионах наблюдается и усиливается.

«Не хотелось бы увидеть увеличения числа банкротств строительных компаний во втором полугодии 2021 года», – заключил Антон Глушков.

В связи с этим внесение изменений в 44-й федеральный закон в части установления основания для изменения цены государственных и муниципальных контрактов в случае роста стоимости строительных материалов является крайне необходимой и своевременной мерой. Антон Глушков поблагодарил Минстрой России за поддержку подготовленного по инициативе НОСТРОЙ законопроекта, позволяющего изменить существенные условия цены государственного контракта в случае существенного роста стоимости стройматериалов.

Минпромторг также поддержал подготовленный законопроект.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин также отметил, что ситуацию с изменениями в ценообразовании в сфере строительства необходимо рассматривать комплексно, поскольку в ряде регионов произошел рост стоимости трудовых ресурсов, а также материалов и ресурсов в дорожном строительстве.

«Поэтому надо очень обстоятельно и внимательно по всем структурам и направлениям проанализировать ситуацию для принятия необходимых решений», – подчеркнул глава Минстроя России.

Напомним, ранее НОСТРОЙ предложил предоставить возможность строительным компаниям увеличивать стоимость госконтрактов, если за последние три месяца цены на строительные материалы, в частности, на металл, выросли более чем на 15%. Инициатива поддержана Минстроем России, который подготовил законопроект «О внесении изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». В настоящий момент документ проходит публичные обсуждения, которые продлятся до 16 апреля 2021 года.

*Пресс-служба НОСТРОЙ*

# 07.04.2021 Строительная газета. НОСТРОЙ: возобновился рост стоимости на металл для строительства

После стабилизации цен на металлопрокат в течение первых двух месяцев 2021 года выявлено возобновление роста его стоимости. Об этом говорится в сообщении пресс-службы Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), в котором приводятся результаты еженедельного мониторинга стоимости индикативных ресурсов, который НОСТРОЙ проводит совместно со специалистами Минстроя России и Главгосэкспертизы.

«Благодаря Минпромторгу и заводам-производителям металла, которые раскрыли свои прайс-листы, ситуация с ценами стала прозрачнее. И эта информация подтверждает тот факт, что рост цен на металл пока, к сожалению, не остановился, и стоимость этих ресурсов не вернулась к ценам предыдущего года», – отметил президент НОСТРОЙ, руководитель Комиссии по вопросам ценообразования Общественного совета при Минстрое России Антон Глушков, выступая накануне на совещании, посвященным вопросу цен на металлопродукцию строительного сортамента под председательством министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина.

Рост стоимости на металлопродукцию спровоцировал и рост стоимости на другие строительные материалы, не зависящие от металлопроката: так, фанера с декабря 2020 года по 1 апреля 2021 года подорожала до 40%, а теплоизоляционный материал (минеральная вата) – на 22%.

Антон Глушков добавил, что нацобъединением также проведен анализ динамики заключения контрактов в рамках 44-го и 223-го федеральных законов. Общая сумма контрактов, торги по которым не состоялись в первом квартале 2021 года, составила 16 млрд рублей.

«Для отрасли это – серьезный сигнал нарастания воздействия повышения стоимости на стройматериалы. От подобного роста стоимости, когда он порой превышает сметную прибыль, в первую очередь страдают подрядные организации, выполняющие государственные и муниципальные строительные контракты», – сказал Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ отметил, что цена таких контрактов является твердой, и в расчет сметной прибыли такой рост не закладывался. Нацобъединение уже получает информацию от региональных строительных компаний о невозможности продолжать контрактные отношения с госзаказчиками, так как состоявшийся рост цен на строительные материалы приводит их к убытку и банкротству.

В настоящее время в связи с ростом цен на металл себестоимость строительства квадратного метра многоквартирных домов по разным проектам возросла от 3% до 7%, сообщил президент НОСТРОЙ.

«Еще большая проблема возникает у застройщиков с низкомаржинальными проектами, где несмотря на рост себестоимости конечную цену невозможно увеличить из-за отсутствия платежеспособного спроса в регионах Российской Федерации. Это может привести к сокращению объемов строительства. Такая тенденция в регионах наблюдается и усиливается», – указал Антон Глушков.

В связи с этим внесение изменений в 44-й федеральный закон в части установления основания для изменения цены государственных и муниципальных контрактов в случае роста стоимости строительных материалов является крайне необходимой и своевременной мерой.

НОСТРОЙ предложил предоставить возможность строительным компаниям увеличивать стоимость госконтрактов, если за последние три месяца цены на строительные материалы, в частности, на металл, выросли более чем на 15%. Инициатива поддержана Минстроем России, который подготовил законопроект «О внесении изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». В настоящий момент документ проходит публичные обсуждения, которые продлятся до 16 апреля 2021 года.

# 08.04.2021 Строительная газета. НОСТРОЙ предложил меры по возвращению рабочих на стройки

Вице-президент НОСТРОЙ (Национального объединения строителей) Антон Мороз предложил создать рабочую группу с участием Минтранса по восстановлению транспортного взаимодействия государств в целях перевозки иностранных работников в Россию. С таким заявлением он выступил в рамках XXIII практической конференции, посвященной развитию стройкомплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Выступающий привел данные МВД, Федерации мигрантов России и исследований НИУ ВШЭ, согласно которым недобор временных [трудовых мигрантов](https://www.stroygaz.ru/publication/item/kadrovaya-vaktsina/) в строительстве на сегодняшний день составляет порядка 1,5 млн человек. А между тем, по статистике трудовые мигранты строительных профессий в структуре численности иностранных мигрантов России составляют не менее 23%.

По словам вице-президента нацобъединения, [помимо рабочей группы с участием Минтранса] решению проблемы могут способствовать следующие меры:

* ввести по аналогии с оценкой знаний русского языка в качестве обязательной проверку уровня квалификации по востребованным строительным специальностям в процессе отбора иностранных граждан на территории их государств;
* изменить алгоритм действий по привлечению в экономику РФ иностранных граждан в части установления права строительных СРО выступать агентами строительных компаний – членов СРО по формированию консолидированных заявок в границах российских субъектов;
* разработать типовой трудовой договор (соглашение), в котором будут зафиксированы обязанности сторон по минимальному сроку трудовых отношений при условии обеспечения условий труда и возврату расходов начального периода, понесенных работодателем.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/voprosom-nekhvatki-kadrov-v-stroyotrasli-zaymetsya-rabochaya-gruppa-/), что вопросом нехватки кадров в стройотрасли займется рабочая группа.

# РАЗНОЕ

# 05.04.2021 Известия. Железнодорожные войска приступают к строительству второй ветки БАМа

Железнодорожные войска в понедельник, 5 апреля, приступают к строительству второй ветки Байкало-Амурской железнодорожной магистрали (БАМ), сообщается на [сайте](https://function.mil.ru/news_page/country/more.htm?id=12352652@egNews) Минобороны России.

Отмечается, что замминистра обороны Дмитрий Булгаков в ходе рабочей поездки в войска Центрального военного округа прибыл в Абакан ([Хакасия](https://iz.ru/tag/khakasiia)), где проверил материально-техническое обеспечение 5-й отдельной Познанской Краснознаменной железнодорожной бригады.

«Железнодорожные войска в этом году приступают к строительству второй ветки Байкало-Амурской железнодорожной магистрали. <…> 5-го числа 5-я бригада начинает выходить на заданный участок. Мы должны построить вторую ветку Байкало-Амурской магистрали», — заявил Булгаков.

Отмечается, что на строительстве участка БАМа от Улака до Февральска длиной 340 км будут задействованы десять бригад железнодорожных войск.

2 марта президент России Владимир Путин на совещании по развитию угольной отрасли [поручил](http://iz.ru/1131544/2021-03-02/putin-poruchil-sdelat-rabotu-po-stroitelstvu-bama-i-transsiba-ritmichnoi-i-chetkoi) зафиксировать параметры строительства и расширения Байкало-Амурской и Транссибирской магистралей. Российский лидер распорядился сделать соответствующий график с поквартальной разбивкой до 2024 года включительно и предоставить ему результаты.

В конце декабря правительство России [одобрило](https://iz.ru/1106435/2020-12-30/pravitelstvo-odobrilo-finplan-i-investprogrammy-rzhd-na-tri-goda) параметры финансового плана и инвестиционные программы РЖД на 2021–2023 годы объемом более 2 трлн рублей. Согласно документу, в 2021 году планируется завершение мероприятий первого этапа развития железнодорожного сообщения на [Дальнем Востоке](https://iz.ru/tag/dalnii-vostok) проекта Восточного полигона — БАМа и Транссиба.

# 07.04.2021 АНСБ. Более тысячи специалистов по BIM подготовят в Москве в 2021 году

Более тысячи владеющих технологиями информационного моделирования специалистов планируют подготовить в 2021 году в Москве при содействии стройкомплекса, сообщила пресс-служба департамента градостроительной политики.

"В планах у Стройкомплекса обеспечить подготовку более 1000 специалистов, владеющих технологией информационного моделирования (ТИМ). Для перехода строительной отрасли на технологии информационного моделирования в установленный срок в столице уже есть зарекомендовавшие себя дополнительные профессиональные программы и курсы повышения квалификации", — рассказал руководитель ведомства Сергей Лёвкин.

Курс "Внедрение технологий информационного моделирования (ТИМ/BIM) в строительстве" запущен в прошлом году в Московском городском университете управления. Идет сотрудничество с НИУ МГСУ и "Университетом Иннополис". Аналогичные курсы дополнительного образования и повышения квалификации проходят на базе учебного центра Мосгосэкспертизы, университета Минстроя НИИСФ РААСН.

BIM-технологии предполагают создание компьютерной 3D-модели будущего объекта, содержащей всю необходимую информацию о нем. Технология информационного моделирования зданий позволяет создавать трехмерные виртуальные модели любого здания, каждый элемент в котором имеет конкретные физические свойства. Такая модель коллективно создается всеми участниками процесса и используется в течение всего жизненного цикла проекта.

Эксперты ожидают, что внедрение BIM-технологий позволит сократить сроки строительства жилья на 30%.

# 09.04.2021 АНСБ. Производство российской строительно-дорожной техники в 2021 г. выросло на 26%

По данным портала «Росспецмаш-Стат», российские заводы строительно-дорожного машиностроения выпустили в первом квартале 2021 года продукции на общую сумму 10,6 млрд руб., что на 26% больше, чем годом ранее.

Отгрузки на внутренний рынок РФ выросли на 22% до 10,2 млрд руб.

Отгрузки кранов-трубоукладчиков за 3 мес. 2021 года увеличились в количественном выражении в 2,4 раза, бульдозеров – на 67%, кранов-манипуляторов – на 58%, мини-погрузчиков – на 22%, фронтальных погрузчиков – на 20%, экскаваторов – на 18%.

Прогноз производства и отгрузок СДТ в 2021 году можно делать только по итогам окончательного решения относительно индексации ставок утилизационного сбора на специализированную технику. Российские производители просят правительство поддержать этот проект, что позволит сохранить положительную динамику, продолжить наращивать инвестиции в модернизацию предприятий и в НИОКР, решать вопрос недозагруженности мощностей, создавать новые рабочие места, поддерживать заводы по производству комплектующих через растущие объемы заказов и благодаря требованиям по увеличению уровня локализации продукции специализированного машиностроения.

На динамику производства и отгрузок российской строительно-дорожной техники в 1 квартале 2021 года положительно повлиял фактор отложенного спроса, своевременно запущенные меры государственной поддержки, а также тот факт, что отечественная специализированная техника демонстрирует высокую экономическую эффективность в процессе эксплуатации.

Рост в отрасли мог бы быть еще более стремительным, если бы не ряд сдерживающих факторов. Среди них демпинг со стороны иностранных компаний, в частности китайских, при реализации продукции строительно-дорожного машиностроения (демпинг возможен благодаря поддержке китайского правительства), выпуск в оборот восстановленной техники, которая собрана из бывших в эксплуатации комплектующих и продается под видом новой.

Кроме того, негативно на развитии отечественного строительно-дорожного машиностроения могут сказаться беспрецедентный рост цен на металл и рост тарифов на электроэнергию. При этом производители специализированной техники традиционно не повышают цены на продукцию более чем на величину индекса дефлятора 5%.

Выпуск и отгрузки российской строительно-дорожной техники на протяжении последних лет ежегодно увеличиваются. Несмотря на это мощности заводов недозагружены, поэтому есть большой потенциал для дальнейшего роста производства, продаж и наращивания доли на внутреннем рынке.

# 08.04.2021 Известия. В Китае запустят строительство пятого космодрома

Строительство пятого космодрома запланировали в уезде Сяншань восточной китайской провинции Чжэцзян. Об этом 7 апреля сообщается на [сайте](http://ningbo.chinadaily.com.cn/2021-04/07/c_609273.htm)провинциальной зоны свободной торговли Нинбо.

Уточняется, что тендер на строительство стартовой площадки выиграла инженерная компания провинции. В него входит строительство командного центра и сборно-испытательного комплекса.

Нинбо планирует инвестировать в проект около 20 млрд юаней ($3 млрд). Отмечается, что космодром сможет осуществлять до 100 запусков ракет в год.

По состоянию на апрель 2021 года Китай располагает четырьмя космодромами — тремя на материковой части и одним на южном острове Хайнань.

# ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 04.04.2021 За-Строй.РФ. Грядёт реформа строительного техрегулирования!

И отнюдь не в той форме, которой хотелось бы частным группам, с дроблением единого Технического комитета и приватизацией его отдельных функций

Недавно, а именно 22 марта состоялось очень важное мероприятие в области строительного техрегулирования, которое оказалось практически незамеченным отраслевыми СМИ. Наша редакция получила копию протокола этого поистине уникального события.

Речь идёт о совместном совещании министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина и руководителя Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) Антона Шалаева с участием представителей профессионального сообщества, работников министерства и подведомственных организаций. Рассматривался вопрос о взаимодействии Минстроя России и Росстандарта по совершенствованию системы технического регулирования, разработки и принятия стандартов с участием профессионального сообщества.

Иными словами, решалась судьба программ техрегулирования, связанных с ними амбициозных планов Национальных объединений и солидных денежных потоков, выделяющихся на данные цели. Более того, были набросаны эскизы того, как вообще будет выглядеть система стандартизации в строительной отрасли и как распределятся роли при разработке нормативно-технических документов.

Участники – сплошь специалисты в этом направлении, либо лица, находящиеся на уровне принятия решений: президент НОПРИЗ Михаил Посохин, президент НОСТРОЙ Антон Глушков, директор ФАУ «ФЦС» Сергей Музыченко, председатель комитета ТПП РФ по техническому регулированию, стандартизации и качеству продукции Сергей Пугачёв, руководитель ТК-400 Лариса Баринова, руководитель Аппарата НОПРИЗ Сергей Кононыхин, президент Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» Анвар Шамузафаров, директор правового департамента Минстроя Олег Сперанский и другие. Словом, состав присутствующих говорит сам за себя.

Очевидно, что необходимость разбираться в проблемах техрегулирования уже давно встала перед профильным министерством в полный рост. С одной стороны, был вполне определённый наказ Президента России – провести ревизию действующих нормативов и покончить с «хрипами-СНиПами». И конечно, интенсифицировать этот процесс, против чего выступают отдельные группы, которые почему-то находят поддержку у замглавы Минстроя Дмитрия Волкова…

С другой стороны – влиятельные общественные объединения активно перетаскивают нормативно-техническое одеяло на себя, причём каждое требует всё больших полномочий и утверждает, что именно оно может говорить от имени всех российских строителей. Дошло уже до откровенных попыток приватизации отдельных направлений в системе изысканий в интересах частных компаний и стоящих за ними сомнительных групп.

Открывая встречу, Ирек Энварович недвусмысленно рассказал о задаче, которую предстоит решить общими усилиями. А именно – наладить взаимодействие Минстроя России и Росстандарта по вопросам технического регулирования, разработки и принятия с участием профессионального сообщества стандартов для строительной отрасли. А также включение в этот процесс смежных министерств и ведомств «для движения по пути дебюрократизации, снятия излишних административных барьеров и оптимизации в целом работы строительной отрасли».

Антон Шалаев в общих контурах обрисовал современное состояние системы стандартизации в строительстве.

Во-первых, снизились сроки разработки стандартов. Если в 2012 году этот срок в среднем составлял 3 года, то в 2020-ом – 9,2 месяца, что позволяет внедрять новые технологии. Разработка стандартов только в рамках госзаказа, к сожалению, невозможна.

Во-вторых, работы ещё очень много, и в одиночку Росстандарт будет делать её очень и очень долго. Степень обновления стандартов в среднем равна 10% в год. В фонде Росстандарта по строительству приблизительно 1.800 стандартов, из них обновляется около 100 документов в год или только 5,6% документов, что почти в два раза ниже средних показателей. Для ускорения движения необходимо привлекать как можно больше заинтересованных сторон.

В-третьих, ведомство готово предоставить свою инфраструктуру для ускорения процесса развития стандартизации строительной отрасли, что будет способствовать достижению поставленных целей. Но при этом важно не количество разработанных стандартов, а то насколько эффективно они работают.

Как водится, при общем согласии участников с благими намерениями федеральной власти и её представителей, споры разгорелись вокруг конкретных структур и подразделений. В частности, пресловутого ТК 465 «Строительство», который является базовым техническим комитетом строительной отрасли. И который в последнее время определённые силы пытаются раздробить на отдельные подразделения, с дальнейшим взятием этих подразделений под свой контроль.

Сергей Музыченко заявил, что этот комитет нуждается в реформировании. В отрасли действует ещё свыше 30-ти технических комитетов, подготавливающих нормы, относящиеся к сфере строительства, с которыми приходится реализовывать долгосрочную программу взаимодействия по разработке и внедрению национальных и межгосударственных стандартов.

Однако речь идёт не о том, чтобы расформировать комитет и сокращать его полномочия, но о формировании межотраслевой системы нормативных-технических документов в области строительства на базе головного профильного технического комитета позволит создать целостную основу технического регулирования строительства. Так, Росстандарт категорически воспротивился предложениями исключить из деятельности ТК 465 «Строительство» областей стандартизации, связанных с вопросами инженерных изысканий и геотехники, а также стальных конструкций. Объяснение – недопустимость создания прецедента дублирования и размывания ответственности экспертной работы.

Сергей Пугачёв со своей стороны, обрушился на комитет с критикой, обвинив его в закрытости, административном давлении, субъективности и непрофессионализме в принятии решений! А также нарушений правил и процедур стандартизации, что зачастую и приводит к появлению инициатив по созданию самостоятельных ТК на базе подкомитетов ТК 465.

И предложил свой вариант реформы, в виде создания Минстроем России и Росстандартом Координационного совета с определённым Положением, полномочиями и «дорожной картой». А уже этому Совету предстоит заняться реорганизацией ТК 465 и приведения его в соответствие с требованиями ГОСТ Р 1.1-2020. Однако при этом также особо оговорил, что общая методология регулирования деятельности по инженерным изысканиям и архитектурно-строительному проектированию должна остаться за обновлённым ТК 465.

Вполне ёмко прозвучала речь Антона Глушкова. Глава НОСТРОЙ отметил, что отдельные организации и их эксперты боятся выпасть из действующего состава экспертов ТК. Действительно, профессиональные организации и их экспертов-профессионалов надо оберегать. Требования к профессиональному составу экспертов необходимо формализовать, они должны быть понятными и ясными. Координация деятельности всех ТК в строительстве должна быть. Иногда ТК рассматривает документы не по профилю. В стройке многие требования существуют на стыке разных ведомственных интересов, поэтому ТК должны тесно взаимодействовать.

При этом, разумеется, не обошлось и без типично ностроевской попытки закинуть удочку насчёт своих СТО. Мол, надо бы Минстрою определиться по статусу документов добровольного применения, так как по факту для бизнеса они всё равно воспринимаются как обязательные. Хотя, вот честно сказать, сомнительно, чтобы в глушковском ЗАО «Культбытстрой», да и другие члены Ассоциации «Саморегулируемая корпорация строителей Красноярского края» воспринимали СТО НОСТРОЙ как обязательные для применения и ревностно их исполняли.

Особо стоит отметить выступление Анвара Шамузафарова. Главной задачей он назвал –повышение эффективности деятельности в сфере стандартизации строительства по обеспечению безопасности ОКС. Для этого необходимо выполнение трёх задач.

Задача № 1. Не допускать необоснованного и незаконного исключения организаций и их специалистов из ТК 465 потому, что зачастую это штучные организации с уникальными специалистами. И неправовое исключение их из состава ТК «в никуда» может нанести непоправимый ущерб развитию различных направлений строительной отрасли. Поэтому технических комитетов должно быть столько, сколько это нужно для решения стоящих перед страной проблем.

Задача № 2. В то же время нельзя допускать деятельности некоторых действующих отраслевых ТК, регулирующих отдельные вопросы строительства, без контроля и взаимодействия с Минстроем России.

Недопустимо также стимулирование по созданию технических комитетов организациями, не имеющими поддержки со стороны Минстроя России и профессионального сообщества. Таким негативным примером является инициатива от 18 февраля 2021 года СРО АИИС под руководством Михаила Богданова по созданию «личного ТК», включающего членов одной СРО. Эта деструктивная активность создаёт проблемы для представителей 150-ти тысяч организаций, участвующих в строительном процессе.

Задача № 3. И, наконец, вплотную заняться поставленной задачей по уменьшению в два раза количества обязательных требований. Это приведёт к переводу ряда требований в нормы добровольного применения, которые должны утверждаться через систему технических комитетов Росстандарта (как и внедрение в практику стандартов организаций).

Для того, чтобы убрать лишние административные барьеры, но обеспечить безопасность ОКС необходимо ввести нормативно-правовой акт в сфере стандартизации, который установит, что выпуск всех стандартов в строительной отрасли и ЖКХ, обеспечивающих безопасность объектов капитального строительства, должны координироваться и регулироваться Минстроем России по методологии Росстандарта.

По итогам встречи был принят ряд важных решений, основное из которых – создать Координационный совет по стандартизации в строительной сфере под сопредседательством главы Минстроя России и руководителя Росстандарта. В его работе примут участие заинтересованные ФОИВы, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, РСС, РСПП и ТПП, госкорпорации, отраслевые техкомитеты и иные профильные организации. Совет будет наделён полномочиями по координации деятельности ТК, работающих по строительной тематике, в целях формирования Комплексной программы деятельности и разработки нормативных технических документов в строительстве и контроля её исполнения. Таким образом, грядёт реформа ТК456 и всей системы строительного техрегулирования.

Но – отнюдь не в той форме, которой хотелось бы частным группам, с дроблением единого Технического комитета и приватизацией его отдельных функций.

# 04.04.2021 АНСБ. По дороге в «цифру»: делать маленькие шаги, но именно делать

Мир меняется и переходит в цифру, и стройка не стала исключением

CSD совместно с Autodesk провели онлайн-конференцию «Цифровые технологии в строительстве». Тема весьма актуальная, поскольку Минстрой России полон решимости ввести с 1 января 2022 года использование BIM-модели на всех стадиях проектирования и строительства объектов госзаказа.

 Сегодня все чаще и чаще слышны вопросы, а зачем вообще нужны BIM-технологии на стройке, как объединить всех участников строительного процесса в одном месте и предоставить общее видение всего проекта? Да, строительство отстает от проектирования по темпам роста и развития, но, несмотря на это, с каждым днем появляется все больше и больше инструментов для цифровизации строительной отрасли.

Вообще подготовка к строительству и сама стройка любого объекта – это трудоемкий и ресурсозатратный процесс, с огромным количеством нюансов, документации и ошибок, которые могут повлечь за собой как вероятность срыва сроков работы, так и нехватку финансов. Однако с приходом BIM многим компаниям удалось этого избежать.

Еще несколько лет назад стройка была далека от цифровизации, но в прошлом году Национальная ассоциация инвесторов и застройщиков (НОЗА) представила НИОКР, который показал, что все происходящее со стройкой не очень хорошо и далеко не однозначно. При этом, согласно рейтингу Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), в него входят и компании с хорошими показателями, и те, кто постоянно срывает сроки строительства. В среднем срок просрочки ввода объектов составляет 5,6 мес. Это связано с различными факторами, в том числе и с неправильно оцененными сроками этапов работ.

В результате 73% крупных проектов заканчиваются с существенным опозданием, а количество полностью проваленных проектов – 17% из всего числа. Плюс ко всему индекс производительности труда в строительстве, начиная с 1964 г., не увеличивается, а по сравнению с другими отраслями только уменьшается. Так, 102-этажный небоскреб в Нью-Йорке Эмпайр-стейт-билдинг, построенный 100 лет назад, до сих пор по скорости возведения никто не обогнал. И это звучит дико и парадоксально. Высоко строить научились, а быстро и качественно – нет.

Да, в процессе стройки нужно проверять проектные решения, ведь если подрядчик этого не делает, он совершает ошибки, которые могут быть заложены в проекте. Нужно управлять данными – всеми файлами и документами, которые рождаются в процессе строительства.

Не стоит забывать, что с 1 декабря 2020 г. вступила в силу статья Градостроительного кодекса, по которой обязателен классификатор градостроительной информации для объектов, создающихся с помощью BIM. Классификатор необходим для загрузки информации в государственную информационную систему.

Но также уже невозможно представить себе процесс без 3D координации – как может подрядчик выходить на стройку, не глядя и не понимая, что могут возникнуть коллизии? Благодаря 3D модели контроля и планирования весь процесс стройки становится более прозрачным.

И все-таки все всегда «скатывается» к деньгам. Немаловажно, что раньше срок проверки и получения подрядчиком средств составлял в среднем 2 мес., а сегодня эти сроки можно сократить до 10 дней.

Связанные одной цепью

Так как же все-таки объединить всех участников строительного процесса, начиная от разработки концепции проекта и до передачи документации в службу эксплуатации? С помощью единой среды данных. Если обратиться к традиционному подходу, то он немного запутан, и информация может потеряться, а стоимость этой потери колоссальна. В то время как единая среда данных позволяет хранить эту информацию в одном месте, но самое главное – она объединяет проектную команду со строителями, находящимися на объекте, предоставляя всем доступ к актуальной и правильной информации.

Как показали исследования, как правило, 30% информации теряется во время проектирования и строительства, 52% всех переделок вызваны плохой взаимосвязью и данными, 13% из всех рабочих часов строители тратят на поиск нужной информации, а 10% средств компании расходуются впустую.

Чтобы построить эффективное взаимодействие, нужно улучшить коммуникации между участниками процесса, предоставить доступ ко всей необходимой информации, осуществлять контроль над версионностью документов, выявлять ошибки на стадии разработки проекта и использовать единый инструмент для хранения всей документации. И все это можно сделать с помощью облачных решений платформы  - одну из них разработала и продолжает развивать компания Autodesk.

Эти сервисы позволяют согласовать документы, выдать задания и замечания, передать проектную документацию, осуществлять авторский и технический надзор, вести журналы работ и протоколы совещаний и делегирование задач с них. И эти сервисы расширяются, в них можно дорабатывать свои собственные приложения. С помощью цифровых продуктов можно создать единый стандарт отчетности по всем строительным объектам, проводить визуальный мониторинг реальной ситуации на строительной площадке, сделав фотографии на 360 градусов и привязав их к планам чертежей. Также есть набор плагинов для стандартизации BIM 360 под российское законодательство. И все эти сервисы просты и понятны, элементарны в управлении.

В результате можно выделить несколько этапов стройки, переведенных в цифру: аудит, согласование рабочей документации, создание строительной BIM-модели проекта, контроль объемов и качества работ, выдача предписаний строительного контроля, отчетность по объекту. Так цифровизация позволяет повысить эффективность управления проектами в строительстве.

Сегодня уже никого не удивишь 4D моделью, в которой можно отслеживать отставания или опережения строительства от графика и состояние готовности объекта на текущий момент. Так, даже проводился эксперимент, когда на стройку привнесли дополненную реальность. В результате можно было увидеть, как в подвале здания смонтированы сети – на экране телефона проявлялось смещение воздуховодов и водопроводов от плановых положений. И все рабочие на площадке были в восторге от такого эксперимента.

Также с помощью лазерного сканирования объекта можно получить облако точек и увидеть его реальное состояние – выполнено или нет и как конкретно.

«Бабу Ягу со стороны брать не будем – воспитаем в своем коллективе»

Где же все-таки найти BIM-менеджеров? На сайтах агентств по подбору персонала, в чатах, Telegram-канале. Сейчас происходит неслыханный ажиотаж, когда ежедневно публикуется по 10 объявлений о поиске сотрудника на вакансию BIM-менеджера. Но все-таки можно вырастить его и самим в своем коллективе – BIM-professional или BIM-master будет работать над всеми необходимыми задачами.

Сегодня на стройке, наконец, появляются новые действующие лица – BIM-менеджеры. Они должны работать с информацией, участвовать в организации стройки, используя 4D и 5D модель, раскрывать замысел проектной документации, т.к. чертеж не всегда дает понять, почему сделано именно так. В то время как BIM-модель позволяет заглянуть в самое сердце проекта и помочь прорабу ее реализовать. В области ответственности BIM-менеджера – снижение рисков, увеличение маржинальности работ и разрешение оставшихся коллизий на стройке, от которых, как ни странно, не получается избавиться уже не первый год. Но со временем мозги проектировщиков все-таки перестроятся на новую модель работы.

Что касается количества кадров в компании, отвечающих за BIM, то если компания строит небольшие объекты, может быть и один BIM-менеджер. Он должен изучить требования заказчика, разработать для собственной компании регламентирующие документы, создать план реализации проекта, развернуть работу в среде общих данных и по мере работы актуализировать требования и подходы. Сегодня нет жестко поставленных правил, технология BIM гибкая и может иметь различный спектр, позволяющий реализовать те или иные аспекты или нюансы. К примеру, технический BIM-менеджер может делить элементы на захватки для планирования, вносить данные от геодезии и загрузить данные в среду общих данных.

Вообще любой компании нужно идти по одному правильному пути – подготовить проект внедрения BIM, а руководству компании принять это самое решение о внедрении, провести аудит и выявить, для чего он нужен. Далее описываются процессы и создается регламент, правила, по которым компания будет работать. Также необходимо пройти обучение специалистов, вовлеченных в проект. Ну и конечно без поддержки и автоматизации процесса проект умрет еще на стадии внедрения. /Галина Крупен/

# 05.04.2021 ИА Строительство. 2020 год стал самым необычным на рынке недвижимости

*Происходящие в мире перемены самым непосредственным образом отражаются и на рынке недвижимости.*

2020 год с точки зрения развития рынка недвижимости был одним из самых необычных в современной истории России. Разумеется, большое воздействие на него оказала пандемия коронавируса. Но не только она повлияла на ситуацию, сошлись сразу несколько важных трендов, которые в той или иной степени продолжатся и дальше. А потому так важно понять, что же происходит, к чему следует готовиться как девелоперам и застройщикам, так и приобретателям квартир и домов.

**Ипотека на марше**

Наш анализ начнем с ипотечного рынка, так как, пожалуй, впервые за все то время, что в России существует этот инструмент, он оказал столь большое влияние на рынок недвижимости. По словам руководителя аналитического центра АО «ДОМ.РФ» **Михаила Гольдберга**, главный тренд тут – снижение ставок по кредитам, которые достигли исторического минимума. Так, на вторичном рынке до 70% всех сделок проводились с участием заемных денег.

Растет доля ипотечных сделок и на первичном рынке. Во втором полугодии 2020 года она доходила до 80%. Одновременно увеличивался срок кредитования; если раньше он в среднем был равен 15 годам, то в 2020 году удлинился до 19 лет. Возросла средняя стоимость квартиры, но благодаря снижению процентных ставок по кредитам, ежемесячные платежи по ним не стали больше.

Снижение ставок привело к быстрому росту рефинансирования ипотечных займов. Кредиты, которые брались под 11%, можно было рефинансировать под 8%. Три процентных пункта – это солидная премия для заемщиков, и многие из них поспешили ее получить.

По словам Михаила Гольдберга, изменился и портрет заемщика. Типичный получатель кредита – семья специалиста, владельца малого и среднего бизнеса с доходом в 70 тысяч рублей в месяц.

Говоря об ипотеке, следует написать об одном ее сегменте, который упоминается довольно редко, но это важная часть рынка. Речь идет о сельской ипотеке. Как рассказывает директор Департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства Российской Федерации **Ксения Шевёлкина**, это весьма востребованный инструмент. За 2020 год получено 240 тысяч заявок, а с учетом почти трех месяцев 2021 года их уже 300 тысяч. Условия предоставления займа – максимальная сумма 3 млн рублей по официальной ставке в 3%, при этом реальная составила 2,7%, а в некоторых регионах благодаря местным субсидиям для заемщика она еще меньше.

По словам чиновника, главная цель программы – удержание людей на селе. (Напомним, что сегодня в сельской местности проживает 37 млн человек).

Если говорить о портрете заемщика, то он отличается от городского. Более 40% – это семьи с ежемесячным доходом от 20 до 40 тысяч рублей. Примерно половина выданных средств направляется на индивидуальное жилищное строительство. Как отмечает заместитель директора Департамента финансовой политики Министерства финансов РФ **Алексей** Яковлев, правительство намерено и дальше развивать этот сегмент. В 2021 году на эти цели выделяется 4 млрд рублей, в 2022 – 8 млрд рублей, в 2023 – 12 млрд рублей.

В связи с бурным ростом ипотечного рынка, само собой возникает опасение появления ипотечного пузыря. Мы знаем на примере США, какие тяжелые последствия для всей экономики возникают, если он лопается. Отечественному ипотечному рынку 20 лет, за это время он прошел через череду разных кризисов. Однако, по мнению Председателя Правления «Абсолют Банк» Татьяны Ушковой, стресс-тесты показывают, что никакого потрясения нам не грозит. Большинство заемщиков оплачивают кредиты по графику.

На ипотечном рынке всего примерно 20 банков, они осуществляют строгий отбор заемщиков. Это позволяет на протяжении ряда лет иметь первоначальный взнос в среднем в 33%, что является хорошим результатом. К тому же в отличие от ряда стран в России почти нет практики выдачи кредитов без первичных взносов. Это позволяет иметь уровень просроченной задолженности в размере менее 1%.

**Реформа стала необратимой**

Ключевым трендом на рынке строительства в 2020 году являлся переход на принципы проектного финансирования и использования эскроу счетов. Доля проектов с накоплением средств на них достигла 60%. По прогнозу Михаила Гольдберга, в течение двух ближайших лет весь строительный рынок перейдет на этот механизм накопления средств.

Но важно даже не это, а последствия таких реформ. Главным ее итогом становится рост доверия к строительному сектору. Согласно опросам, 80% населения поддерживает новый механизм накопления средств. У людей возникает больше желания покупать жилье на ранних стадиях строительства. А это большой резерв для его наращивания.

Когда приступали к реформе, то было немало скептиков, которые сомневались в ее действенности. Но она на удивление быстро стала распространяться и вширь, и вглубь. Уже сейчас долговые обязательства застройщиков перед банками превысили 1 трлн рублей. При этом средства на эскроу счетах растут быстрее, чем кредиты девелоперам и строительным компаниям. Это позволяет кредитным организациям снижать ставки по займам, сегодня она в среднем 3-4%, а есть и еще меньше. Ни в какой другой отрасли нет таких дешевых заемных денег.

Это позволяет сделать, по мнению Управляющего директора, начальника Управления финансирования недвижимости Сбербанка России Светланы Назаровой, вывод, что реформа состоялась. Более половины девелоперов уже работают с эскроу счетами, а это благоприятно влияет на сектор строительства жилья. Компаниям стало легче выдерживать сроки ее сооружения, появилась стабильность в финансировании. Деньги используются строго для указанных целей, так как банки осуществляют мониторинг расходов. И что важно, опасения, что строителям будет трудно работать с кредитными организациями, не оправдались. Это, в частности, подтверждает прирост заявок со стороны застройщиков на получение кредитов; в 2020 году их было подано больше на 10%, чем годом ранее, а одобрено на треть больше.

**Почему растут цены**

Цены на недвижимость в 2020 году давно не росли такими темпами, и это ралли продолжилось в 2021 году. С чем это связано?

Хорошо известно, что формирование цены в рыночной экономике зависит от соотношения спроса и предложения. Если цены растут, то это означает превышение спроса над предложением. Так и есть. Предложение стало сокращаться с 2018 года, и уже в 2019 году стоимость жилья выросла на 10%, в Москве – на 16%, в Московской области – на 11%.

Введение новых правил игры на рынке строительства привели к тому, что часть запланированных проектов стали нерентабельными. В итоге было не построено какое-то количество квадратных метров. В 2020 году ситуация усугубилась, предложения стало меньше, а спрос выше во многом благодаря льготной ипотеке.

Как может развиваться ситуация после ее отмены? По мнению Дмитрия **Цветова**, директора по развитию ГК «А101», многое будет зависеть от средней рыночной ставки по ипотечным кредитам. Какой она будет, пока не ясно.

Неопределенность увеличивает ажиотажный спрос на жилье, так как люди не представляют, как будет складываться ситуация. По прогнозу Дмитрия Цветкова, после завершения действия программы льготной ипотеки в июле 2021 спрос может упасть на 30-50%, а за ним в ближайшие годы будет падать и предложение.

Нужно увеличивать предложение, но для этого девелоперы должны быть уверенны в том, что будет расти и платежеспособный спрос. Пока же этого не происходит, ввод старых проектов превышает запуск новых. Шагреневая кожа рынка строительства жилья имеет тенденция к усыханию.

Как переломить ситуацию, пока не очень ясно. Зато ясно, что льготная ипотека себя в нынешнем виде во многом исчерпала, нужные иные форматы стимулирования покупки жилья. Скорее всего, новые механизмы должны носить более социально ориентированный характер. Но пока о таких решениях застройщики ничего не знают. Зато есть факторы, которые снижают предложение. В некоторых регионах серьезно растут нагрузки на строительный бизнес, ЦБ увеличил ключевую ставку, что приведет к росту процентных ставок по кредитам.

Ради справедливости следует отметить, что рост цен на недвижимость – это общемировая тенденция. Во всех странах, где обесценивается национальная валюта, дорожают дома и квартиры, а Россия по уровню девальвации рубля на четвертом месте.

По словам Татьяны Ушковой, повсеместно деньги из банков пошли в камень и кирпич. В России на депозитах находилось 27 трлн рублей, накопления стали изыматься с них и перемещаться в значительной степени на рынок недвижимости. Согласно имеющимся данным, до 40% покупателей приобретают жилье не для жилья, а для вложения средств. Это очень существенная величина.

Этот инвестиционный спрос имеет даже большее влияние на ценники на жилье, чем изменение ключевой ставки, которая на самом деле не столь сильно влияет на этот процесс. По словам банкира, в Норвегии она равна нулю, а цены на недвижимость растут. В Китае за 8 часов раскупают новостройки.

Сегодня мир живет в новой реальности минимальных процентных ставок. В России же ставка увеличивается, к концу года она может вырасти до 5,5%. Вопрос в том, удастся ли инвесторам отбить это повышение. В 2020 году это удалось.

**Перспективы есть, а вот настоящее не радует**

В 2020 году рынок недвижимости был самым неожиданным за последние годы, констатирует Исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», директор направления «Рынок недвижимости» **Татьяна Полиди**. В мире снизился коэффициент доступности жилья на фоне сокращения экономик. В России в предыдущие годы этот показатель стабильно рос, тренд изменился в 2019 году и распространился на 2020 год. Проводимая многими центральными банками политика количественного смягчения вывалила вновь напечатанные деньги на рынки недвижимости.

В России рост цен на недвижимость привел к тому, что если в 2006 году доступность жилья составляла 5 лет, то сейчас 3-3,5 года. Этот показатель сравнялся с показателем США. Но надо помнить, что в нашей отчизне идет снижение средней площади квартиры с 60 кв. м. до 50 кв. м., а в США – это доступность домов в 150-200 кв. м. Национальный проект предусматривает введение к 2030 году 120 млн кв. м. год. Но что мы будем строить, такое вот устаревшее жилье? – спрашивает Татьяна Полиди.

Принятый недавно закон о комплексном развитии территорий потребует от его участников проведения другой политики – развитие проектного финансирования для редевелопмента. Это ставит новые сложные задачи, но и открывает большие перспективы. /Владимир Гурвич/

# 08.04.2021 АНСБ. Проектное финансирование - без розовых очков: НОСТРОЙ представил свои предложения

8 апреля в онлайн-формате состоялось очередное заседание Комиссии по вопросам проектного финансирования Общественного совета при Минстрое России под председательством руководителя Комиссии Рифата Гарипова. Заседание было закрытым для средств массовой информации.

От Национального объединения строителей участие в заседании приняли вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, советник президента НОСТРОЙ Альберт Короленко, исполнительный директор Виктор Прядеин, директор Департамента нормативного и методического обеспечения Ольга Десятова.

Руководитель Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли Эдуард Самигуллин представил проделанную Комиссией работу, в рамках которой были опрошены 30 застройщиков из регионов, проанализированы данные c сайта ЕРЗ, проведен анализ математической финмодели различных вариантов поэтапного погашения эскроу-счетов при строительстве жилья стандарт и комфорт-класса, оценка зарубежного опыта, изучены подходы Клуба инвесторов Москвы.

Отдельно Самигуллин представил проведенный Комиссией текущий анализ реализации проектного финансирования в России. Так, общий объем строительства с применением проектного финансирования составил 47,9 млн кв. м. Лидером стал Уральский федеральный округ (65,5%), а в числе отстающих регионов оказались Северо-Кавказский (33,8%), Северо-Западный и Южный (по 41,3%) федеральные округа.

Общая доля строящегося жилья по проектному финансированию в городах с населением до 250 тыс. человек составляет 44,7%, что ниже доли в общем объеме строительства (48,3%). В 14 субъектах РФ коэффициент применения проектного финансирования ниже 30%, при этом в Еврейской АО, Мурманской области, Карачаево-Черкесской Республике и Ингушетии строительство ведется вовсе без него. Что касается ситуации с банками, то из 31, которые реально предоставляют полный перечень услуг по проектному финансированию, 24 – малоактивны.

В свою очередь Антон Мороз, комментируя представленный Комиссией анализ, отметил, что исследование сконцентрировано исключительно на проблемах механизма проектного финансирования и динамике перехода рынка на данный финансовый инструмент. Поэтому он предложил дополнить разделы анализом проблематики по ряду параметров: проблема повышенной финансовой нагрузки на заемщика; проблема налогообложения в рамках проектного финансирования при использовании УСН; особенности проектного финансирования при наличии в проекте инфраструктурных объектов.

Виктор Прядеин добавил, что необходимо дополнить анализ данными по объемам ввода жилья в регионах с низким проникновением проектного финансирования, обратив внимание на тот факт, что небольшие застройщики в низкомаржинальных регионах не могут строить по 2-3 проекта одновременно, как это было ранее.

Далее Эдуард Самигуллин доложил о подготовке предложений по выработке четкого регламента сроков выдачи проектного финансирования и разработке механизма контроля соблюдения этих сроков банками. Так, предлагается рассмотреть возможность создания единой унифицированной формы таких документов, как финмодель, ССР, ГФ, ГС, квартирография, создать маркетплейс строительных проектов и сократить сроки раскрытия счетов эскроу после окончания строительства до трех месяцев.

Здесь Антон Мороз обратил внимание на сложность процедуры и длительные сроки получения проектного финансирования, а также на несоблюдение сроков раскрытия эскроу-счетов. По его словам, строительное сообщество неоднократно указывало на необходимость унификации процедур получения проектного финансирования, поскольку сейчас процедура получения кредита отличается длительными сроками рассмотрения заявок, которые достигают 3-4 месяцев, а также большим количеством представляемых документов, перечень которых в разных банках отличается.

«Отсутствие типового универсального перечня необходимых документов и информации, на основании которых банк принимает решение о выдаче кредита, препятствует направлению заявок на выдачу кредита в максимально возможное число банков. Существенным ограничением доступа к проектному финансированию является и слабо развитая филиальная сеть банков. Например, при согласовании заявок региональных застройщиков, документы зачастую направляются в центральный офис банка в городе Москве, сроки рассмотрения заявок в этом случае существенно возрастают», – констатировал он.

Позицию НОСТРОЙ в части повышения эффективности взаимодействия банков и застройщиков по вопросам предоставления проектного финансирования, повышению его доступности в субъектах РФ и формированию открытой и прозрачной системы предоставления проектных кредитов озвучила Ольга Десятова.

Для повышения доступности проектного финансирования и снижения кредитной нагрузки на застройщиков НОСТРОЙ предлагает:

- рассмотреть возможность внесения изменений в положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П, предусматривающих снижение размера собственного участия застройщиков; исключение требования о 100% оплате земельных участков, платы за изменение ВРИ и снятие запрета на строительство; проведение строительного аудита в целях подтверждения опыта генподрядчика и сметной стоимости строительства силами самих банков, исключение обязанности по проведению такого аудита региональными застройщиками; снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3%; отмену требований о конкретных размерах и сроках гарантийных удержаний, предусмотрев, что указанные показатели должны быть установлены в договоре строительного подряда; установление необходимого размера страхования СМР исходя из стоимости строительства, а не из суммы кредитного лимита;

- внести изменения в законодательство о долевом строительстве, а также дополнения в Рекомендации Банка России, Минстроя России и АО «ДОМ.РФ» от 15.04.2019, предусматривающие возможность изменения условий договора проектного финансирования исключительно путем заключения дополнительных соглашений к нему; учет всех рисков в размере процентной ставки по кредиту с исключением банковских комиссий и дополнительных платежей; унификацию процедуры предоставления проектного финансирования, перечня и формата предъявляемых застройщиком документов, установление предельных сроков рассмотрения заявок; установление единого перечня обеспечительных мер, предъявляемых к застройщику для принятия положительного решения о предоставлении проектного финансирования; запрет на ограничение рассмотрения заявок по причине незначительного объема запрашиваемого кредита; развитие филиальной сети банков, рассматривающих заявки на получение проектного финансирования; развитие онлайн - сервисов, применение единого программного комплекса для получения проектного финансирования в электронном виде.

Руководитель Экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли Андрей Бахмутов предложил организовать во 2 квартале 2021 года сбор информации от застройщиков по факту получения от банков финансирования с учетом государственной меры поддержки. На основе полученной информации можно будет сформировать Свод рекомендованных стандартов проектного финансирования в отношении проектов, реализуемых малыми застройщиками, рекомендовать внесение дополнительных изменений в постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629, либо распространить применение критериев и требований, установленных для низкомаржинальных проектов на малых застройщиков, реализующих проекты стоимостью свыше 500 млн руб. (при условии изменения данного критерия программы).

Отдельно спикер озвучил предложения по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты, которые предполагается внести в постановление Правительства РФ от 30 апреля 2020 г. № 629. К ним относятся увеличение предельной стоимости проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования; распространение действия программы на все российские регионы; уточнение требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах. Также докладчик считает необходимым законодательно закрепить распределение и закрепление выделяемых субсидий на банки до начала финансирования при одобрении проектов на участие в программе.

По итогу все озвученные замечания и предложения были учтены для дальнейшей проработки механизмов их реализации и предоставления в Минстрой. В завершение Рифат Гарипов поблагодарил участников за информативные доклады и призвал экспертов активнее участвовать в работе Рабочих групп.

По материалам пресс-службы НОСТРОЙ

М.М. Куликов

09.04.2021