ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 20.11-27.11.2020

Переход к ресурсному методу оценки стоимости строительства должен обойтись без шоковой терапии. *Подробнее в п. 1.1.*

Пересмотр СП 25 учитывает изменения климата и повышает безопасность сооружений в Арктической зоне РФ. *Подробнее в п. 1.4.*

Изменения в Градкодекс по ПЗЗ. *Подробнее в п. 1.6.*

ТК 465 «Строительство» будет разделен на несколько технических комитетов. *Подробнее в п. 1.9.*

В России упростили ряд процедур в сфере строительства.

*Подробнее в п. 1.11.*

Правительство утвердило правила взаимодействия ПФР, Фонда защиты дольщиков и уполномоченных банков. *Подробнее в п. 1.12.*

Законопроект о комплексном развитии территорий: дьявол кроется в деталях. *Подробнее в п. 1.13.*

Мишустин сообщил подробности реформы институтов развития. *Подробнее в п. 2.1.*

Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов.

*Подробнее в п. 3.4.*

Субсидирование кредитов застройщиков продлится до конца 2021 года. *Подробнее в п. 3.5.*

Минстрой призвал определиться со списком критичных замечаний при строительстве. *Подробнее в п. 3.7.*

Аналитики предрекли 35 российским банкам закрытие в 2021 году. *Подробнее в п. 4.3.*

ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу. *Подробнее в п. 4.4.*

Набиуллина призвала "своевременно завершить" программу льготной ипотеки. *Подробнее в пп. 4.10-4.12.*

Эксперт: застройщикам не интересна льготная ипотека на дома для молодежи. *Подробнее в п. 4.15.*

ЦБ считает маловероятным риск перегрева на рынке жилья.

*Подробнее в п. 4.16.*

Коронавирус как катализатор перемен в градостроении. *Подробнее в п. 6.3.*

На трудовой игле. *Подробнее в п. 6.8*

**Эксперт: в более чем в 800 городах России (из 1117) не ведется жилищное строительство. *Подробнее в п. 6.10***

СТАТЬЯ. Традиционный офис устарел, а каким будет новый?

*Подробнее в п. 7.*

1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА
   1. 21.11.2020 Главгосэкспертиза России. **Переход к ресурсному методу оценки стоимости строительства должен обойтись без шоковой терапии**

Такое мнение высказал в ходе VI Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Лахаев, обсудивший с участниками совещания трансформацию системы ценообразования и сметного нормирования. Один из ключевых этапов реформы — подготовка к переходу на ресурсно-индексный метод, применение которого планируется в России с 2022 года.

«Анализируя последние события и перемены в ценообразовании, я все же намеренно хотел бы избежать слова „реформа“, так как все меры, предпринимаемые сегодня Минстроем России совместно с Главгосэкспертизой, продиктованы необходимостью в глубинных преобразованиях системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и переводом ее на качественно новый уровень. Речь идет о повышении доступности и достоверности информации, достоверности самой системы ценообразования и ее совершенствования, но не о радикальной перестройке всей системы в целом», — подчеркнул Сергей Лахаев.

Как пояснил спикер, до 2016 года для определения сметной стоимости строительства объектов, финансируемых за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, фактически безальтернативно применялся базисно-индексный метод. «Мы не считаем, что этот метод стал неприменимым, и поэтому он плохой. У базисно-индексного метода много плюсов — и очень больших. Вопрос, скорее, в его реализации, инструментах и механизмах, которые могли бы поддерживать базисно-индексный метод в рабочем состоянии», — считает Сергей Лахаев. В итоге множество накопившихся и нерешенных своевременно проблем стали приводить к постоянному снижению точности и прозрачности применяемых механизмов ценообразования, отметил замглавы Главгосэкспертизы России.

Так, к 2016 году номенклатура индексов пересчета сметной стоимости строительства объектов содержала лишь 30 видов объектов. А номенклатура материалов, содержащая на тот момент менее 400 позиций, стала недостаточной для расчета индексов. Кроме того, долгое время не актуализировалась и нормативно-методическая база по ценообразованию в строительстве, поэтому многие нормы и методики расчетов не учитывали современные требования в части учета видов затрат.

С 2016 года Минстрой, исполняя поручения Президента Российской Федерации, приступил к реализации комплексных работ по совершенствованию системы. Ключевой элемент преобразований заключался в переходе на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства в тех случаях, когда проекты реализуются с привлечением средств бюджетной системы РФ, а также инвестиций госкомпаний.

Но ряд механизмов, разработанных в 2016-2018 годах в ходе трансформации системы ценообразования, оказались недостаточно эффективны, что привело к невозможности осуществить переход на ресурсный метод одномоментно и в запланированные сроки. Меры по поддержанию базисно-индексного метода в работоспособном состоянии и по его развитию были заморожены. Кроме того, в качестве негативного момента стоит отметить, что региональные центры фактически были исключены из государственной системы ценообразования. «С учетом масштабов страны и специфики ценообразования, сложившейся почти в каждом из 85 регионов, провести реформу в короткий срок оказалось невозможным», — пояснил Сергей Лахаев.

В 2019 году Минстрой и Главгосэкспертиза приступили к реализации мероприятий, утвержденных Правительством России и направленных на то, чтобы обеспечить, начиная с 2022 года, внедрение ресурсно-индексного метода, после чего переход на ресурсный метод может осуществляться эволюционным путем в каждом регионе по мере увеличения наполняемости ФГИС ЦС данными о стоимости строительных ресурсов. «Переход на ресурсно-индексный метод позволит значительно повысить достоверность определения сметной стоимости по сравнению с базисно-индексным методом, применяемым в настоящее время. Тем самым он обеспечит постоянное повышение точности сметных расчетов за счет пополнения данных о текущих сметных ценах строительных ресурсов во ФГИС ЦС», — рассказал Сергей Лахаев. Он также подчеркнул, что единая цифровая платформа цен крайне важна для строительной отрасли, и сейчас продолжается ее доработка.

Уже завершена работа по созданию личных кабинетов поставщиков для подачи данных о стоимости материалов, а также личных кабинетов госкомпаний, органов исполнительной власти субъектов РФ, федеральных органов исполнительной власти: они будут запущены в эксплуатацию в начале 2021 года. Это позволит повысить наполняемость ФГИС ЦС, автоматизировать процесс подачи данных от субъектов и госкомпаний для расчета индексов изменения сметной стоимости, оптимизировать процедуру формирования и актуализации перечней производителей строительной продукции.

Отвечая на вопрос о проблеме пересчета базисного уровня стоимости сметных нормативов с 2000-го года, который был задан в ходе открытой дискуссии, Сергей Лахаев сообщил, что эта задача решается в рамках работы Минстроя и Главгосэкспертизы по переходу на ресурсно-индексный метод и будет завершена в 2021 году. «Это позволит устранить все сложности, связанные с тем, что за двадцать лет цена разных материалов изменились по-разному, и, следовательно, при применении индекса к одному или группе ресурсов эти несоответствия будут исключены».

* 1. 21.11.2020 News.ru. **Налоговики готовят сюрприз российским ипотечникам**

Главный налоговый консультант юридической фирмы Tax Compliance Юлия Павлова заявила, что российские ипотечные заёмщики вскоре могут получить приятный подарок от властей.

По её словам, Федеральная налоговая служба (ФНС) и Минфин готовят законопроект, согласно которому для получения налогового вычета при покупке жилья будет достаточно просто подать заявление через личный кабинет на сайте ФНС, сообщает РИА Новости.

В настоящее время россияне заполняют налоговую декларацию и представляют в инспекцию документы, подтверждающие их официальный доход, право собственности на жильё, кредитный договор и копии платёжных документов.

Однако на практике сбор документов для получения этих вычетов нередко создавал трудности. Нередко при самостоятельном заполнении деклараций люди делали ошибки, что ещё больше затягивало сроки, — пояснила Павлова.

Она добавила, что сейчас налоговики получают всю необходимую информацию о гражданах, сами могут высчитать размер вычета и перевести деньги налогоплательщику. С принятием нового закона значительно — до полутора месяцев — сократятся сроки получения денег.

Ранее NEWS.ru сообщал, что Минстрой работает для сохранения программы льготной ипотеки после 1 июля 2021 года. Об этом заявил руководитель ведомства Ирек Файзуллин. По его словам, Минстрой вместе с кабмином оценит ситуацию на рынке к середине 2021 года и примет решение — цены на жильё в новостройках не должны быстро расти. К лету следующего года предложение застройщиков должно вырасти до уровня спроса.

* 1. [23.11.2020](https://realty.ria.ru/20201123/) РИА Недвижимость. **Минстрой разработал меры по поддержке низкомаржинальных застройщиков**

Министерство строительства и ЖКХ России завершило разработку мер поддержки региональных застройщиков с низкой рентабельностью в регионах в условиях их перехода на проектное финансирование и счета эскроу, сообщил в понедельник на заседании в [Совете Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) замглавы ведомства [Никита Стасишин](http://ria.ru/person_Nikita_Stasishin/).

В конце октября президент России [Владимир Путин](http://ria.ru/person_Vladimir_Putin/) поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры поддержки низкомаржинальных проектов строительства жилья, предусмотрев субсидирование процентной ставки по кредитам застройщиков.

"Проект по низкомаржинальным застройщикам готов, сейчас с Минфином согласовываем источник финансирования", - сказал замминистра.

По словам Стасишина, в настоящее время также ведется анализ таких застройщиков, чтобы определить, кто, по каким причинам и в какой поддержке нуждается. После данного анализа станет понятен и объем финансирования программы в целом, уточнил он.

Замминистра рассказал, что на сегодняшний день из 5671 реализуемого в стране проекта 3160 используют эскроу-счета. При этом он отметил, что есть регионы, где по эскроу строится подавляющая часть, а в Калмыкии и [Курганской области](http://ria.ru/location_Kurganskaja_oblast/) показатель составляет уже 100%. "Статистика показывает, что с эскроу банки работают не только в крупных городах", - добавил он.

* 1. 23.11.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). **Пересмотр СП 25 учитывает изменения климата и повышает безопасность сооружений в Арктической зоне РФ**

Минстрой России пересмотрел требования к проектированию оснований и фундаментов зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах, направленные на обеспечение безопасности строительства в криолитозоне страны.

В связи с наличием многолетнемерзлых грунтов наблюдаемое в мире в последние годы изменение климата имеет особое значение и в целом для криолитозоны, и для Арктики России. Повышение температуры воздуха вызывает их деградацию и интенсификацию опасных криогенных процессов, негативно отражающихся на устойчивости зданий и сооружений. С повышением температуры многолетнемерзлых пород уменьшаются их прочностные свойства и возрастают их деформационные характеристики, что впоследствии ведет к разрушению объектов капитального строительства.

В настоящее время, в городах, расположенных на территории криолитозоны и Арктической зоны России, существует большое количество острых вопросов, связанных с эксплуатацией жилищного фонда и новым строительством.

«Зачастую эта проблематика обусловлена именно отсутствием в нормативно-технической базе современных технологий, инновационных материалов, а также соответствующей методологии расчетов. В принципе изменения климата требуют переосмысления подходов строительства в Арктической зоне РФ. Благодаря разработанному проекту пересмотра СП 25 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах» снизится опасность возникновения аварийных ситуаций при длительной эксплуатации зданий и сооружений, возведенных в криолитозоне», – сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков.

Пересмотр СП 25 обеспечивает внедрение новых и усовершенствованных способов фундаментостроения на многолетнемерзлых грунтах, а также уточненных методик расчетов по прочности и деформациям, обусловленных необходимостью учета изменения климата при проектировании оснований и фундаментов, а также появлению новых способов определения свойств мерзлых и оттаивающих грунтов.

«Изменения, внесенные разработчиками в текст свода правил СП 25 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах», призваны закрыть существующие пробелы в проектных требованиях и позволят в будущем избежать необходимости разработки целого ряда специальных технических условий, связанных с возможностью применения прямошовных труб для устройства свай в вечномерзлых грунтах, использования сухих смесей для заполнения металлических свай, а также возможности передачи части проектных нагрузок на сваи в процессе замораживания основания. Результаты работы получили согласование и высокую оценку организаций нефтяной и газовой отраслей. Вносимые изменения позволят достичь существенной экономии средств при строительстве в условиях Крайнего Севера, в том числе за счет отсутствия длинного плеча доставки бетонного раствора и необходимости организации растворных узлов на площадке. Эта экономия оценивается на уровне свыше 400 млн рублей в год», – прокомментировал важность готовящегося документа директор НИИОСП им. Н.М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Игорь Колыбин.

На основании анализа разрабатываемых специальных технических условий (СТУ) и обсуждения с заинтересованными организациями проработаны вопросы по использованию электросварных прямошовных труб в качестве свай и заполнения внутренней полости труб сухой цементно-песчаной смесью (ЦПС). Применение ЦПС позволит сократить установочные сроки производства работ приблизительно на 20% относительно существующих трудозатрат при использовании растворов.

«СП 25 – документ из ТОП-2 по количеству разработанных и согласованных Минстроем России в 2019 г. Всего за указанный год было зарегистрировано около 100 СТУ, большая часть из которых носила повторяющийся характер. По результатам работ над пересмотром этого документа необходимость в подобных СТУ будет исключена», – отметил заместитель директора ФАУ «ФЦС» Александр Неклюдов.

В целях модернизации наиболее распространенного способа устройства свайных фундаментов на многолетнемерзлых грунтах для сокращения сроков строительства в проект включены положения по проходке лидерных скважин для установки буроопускных свай с помощью струйной технологии, а также расчеты теплового взаимодействия сооружений с многолетнемерзлыми грунтами. При выполнении таких работ следует учитывать внесение в массив грунта тепла вследствие применения раствора бетона при устройстве буроопускных полых свай для заполнения их внутренней полости. Использование струйной технологии также позволит значительно сократить время разбуривания скважин в массивах прочного мерзлого грунта.

В составе документа предусмотрена возможность применения в многолетнемерзлых грунтах буроинъекционные сваи, что позволит избежать целой серии аварийных ситуаций, связанных с деформированием фундаментов существующих зданий вследствие повышения температур основания за счет их усиления. Эта технология применима для крепления защитных сооружений от опасных геологических и геокриологических, в том числе склоновых процессов.

Новые положения СП 25 также связаны и с расширением и уточнением величин удельного сцепления и угла внутреннего трения многолетнемерзлого грунта, определением критерия перехода мерзлых грунтов из пластичномерзлого состояния в твердомерзлое.

Кроме того, учтены требования к железобетонным конструкциям, расположенным в слое сезонного промерзания-оттаивания, подвергающимся попеременному замораживанию и оттаиванию в водонасыщенном состоянии при проектировании зданий с полами по грунту в районах с расчетной зимней температурой наружного воздуха ниже минус 40°С.

По словам Андрея Алексеева, руководителя ЦГГИ НИИОСП им. Н.М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство», в последние годы были завершены научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, в результате выполнения которых появились новые данные, позволяющие дополнить и уточнить отдельные положения по проектированию оснований и фундаментов зданий и сооружений на многолетнемерзлых грунтах. Именно эти новые данные отображены в проекте пересмотра СП 25.

* 1. 23.11.2020 АНСБ. **Объектам в рамках нацпроектов присвоят уникальный идентификатор**

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России Наталья Богомолова сообщила на VI Всероссийском совещании организаций государственной экспертизы, что система Главгосэкспертизы России по учету объектов строительства, проектируемых в рамках нацпроектов, будет интегрирована с подсистемой по управлению нацпроектами, оперируемой Министерством финансов России и Федеральным казначейством (ГИС «Электронный бюджет»).

В мае 2018 года указом президента Российской Федерации были утверждены национальные проекты по тринадцати стратегическим направлениям: демография, здравоохранение, образование, жилье и городская среда, экология, безопасные и качественные автомобильные дороги, производительность труда и поддержка занятости, наука, цифровая экономика, культура, малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы, международная кооперация и экспорт.

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России Наталья Богомолова отметила, что для формирования и консолидирования информации по национальным проектам Главгосэкспертизой России создана система учета объектов строительства, проектируемых в рамках нацпроектов.

«К системе предоставлен доступ всем региональным экспертным организациям, для каждой создан свой личный кабинет, куда предоставляются сведения об объектах, которые относятся к национальным или региональным проектам и которые проходят через эту организацию», - рассказала спикер. В 2019 году по итогам рассмотрения проектов строительства объектов, включенных в национальные проекты, выдано 6003 заключения, в первом полугодии 2020 года – 2471 заключение, из которых 358 относится к нацпроектам здравоохранения.

Интерфейс системы учета таких объектов позволяет получить информацию о наименовании объекта и его отнесении к тому или иному национальному проекту, субъекте федерации и населенном пункте, где планируется строительство. Также в числе данных указывается застройщик, строительный адрес, функциональное назначение, заявленная стоимость, процент участия и процесс федерального бюджета.

Кроме того, как отметила Наталья Богомолова, Президиум Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам создал подгруппы «Строительство и экспертиза» и «Интеграция информационных систем», в работе которых участвуют эксперты Главгосэкспертизы России. В 2020 году на их совместном заседании обсуждались такие вопросы, как присвоение объектам капстроительства индивидуального идентификатора и его использование в различных информационных системах, ведение единого реестра объектов, строящихся в рамках нацпроектов, с уникальными идентификаторами, формирование единой системы алгоритмизированных взаимоотношений участников строительной отрасли, обеспечивающей обмен информацией и документацией по всей цепочке движения инвестиционного проекта.

Поскольку в настоящий момент нет единообразного подхода к идентификации объектов, реализуемых в рамках нацпроектов, было предложено присваивать каждому уникальный идентификационный номер главного распределителя бюджетных средств – при чем вне зависимости от объёма бюджетного финансирования. Такой подход позволит создать единый

перечень объектов, реализуемых за счет бюджетных средств в системе «Электронный бюджет» при адресном пообъектном распределении средств.

«Реализовать это предложение планируется в следующем году. Оно создаст условия для контроля объекта на протяжении всего его жизненного цикла и отслеживания сведений о таком объекте в том или ином информационном ресурсе», – сказала Наталья Богомолова.

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России также подчеркнула, что сегодня самая актуальная задача в работе со строительством по нацпроектам - своевременное наполнение информационных систем, работа которых позволяет избежать рисков срыва сроков реализации проектов или - в самом худшем случае - недостижения заявленных целей.

* 1. 23.11.2020 За-Строй.РФ. **Изменения в Градкодекс по ПЗЗ**

*Питерские парламентарии внесли в Госдуму законопроект об утверждении правил землепользования и застройки исполнительной властью городов федерального значения*

Соответствующий документ, внесённый Законодательным Собранием Санкт-Петербурга, опубликован в базе данных Государственной Думы. Данным проектом вносятся изменения в Градостроительный кодекс РФ. Поясняется, что инициатива направлена на совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности в городах федерального значения.

В пояснительной записке к документу отмечено, что законопроектом предлагается предусмотреть, что правила землепользования и застройки субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя – утверждаются нормативными правовыми актами высших исполнительных органов государственной власти субъектов нашей страны – городов федерального значения – Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законами этих субъектов не установлено, что они утверждаются законодательными (представительными) органами государственной власти соответствующих субъектов.

Подчёркивается, что разделение полномочий по утверждению правил землепользования и застройки и Генерального плана между исполнительной и законодательной ветвями власти в Петербурге ограничивает оперативное согласованное изменение градостроительной документации, в связи с чем ухудшаются условия и привлекательность для инвестиционной активности.

Также отмечается, что данная проблема характерна для Петербурга, а для других городов федерального значения она может быть несущественна, поэтому предлагается возможность выбора наиболее удобного для регионов механизма утверждения градостроительной документации.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Порядок аттестации экспертов меняется и будет одинаков для любой экспертизы**

О новом порядке аттестации специалистов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и об основных изменениях, которые вносятся в процедуру, рассказал в ходе VI Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы директор Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России Владимир Калинкин.

Разработка нового порядка аттестации экспертов связана с «регуляторной гильотиной», отменяющей с 1 января 2021 года прежнюю процедуру, утвержденную постановлением правительства Российской Федерацией от 31 марта 2012 года №271 «О порядке аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

По словам спикера, проект нового нормативного акта пока еще находится в стадии межведомственного согласования. И поскольку проект доступен на сайте Минстроя России для публичного обсуждения, он постоянно обновляется с учетом замечаний экспертного сообщества. «Надеюсь, что участники Всероссийского совещания организаций государственной экспертизы примут участие в его обсуждении», - сказал Владимир Калинкин, подчеркнув, что документ будет принят до конца года.

В числе наиболее важных нововведений в практике подтверждения квалификации экспертов следует отметить объединение процедур аттестации для государственных и негосударственных экспертиз. В частности, новый порядок предусматривает выполнение обязательного практического задания, помимо письменного тестирования для негосударственных экспертов и устного экзамена для работников государственных организаций. Таким образом, набор квалификационных требований для работников института строительной экспертизы стал практически одинаковым.

Аттестацию, по новым правилам, можно будет проходить в дистанционном формате, что особенно актуально в условиях ограничений, вызванных пандемией коронавирусной инфекции. Но, как предположил Владимир Калинкин, технические условия для запуска этого механизма появятся, скорее всего, ближе к концу 2021 года.

«Полный перечень вопросов для тестирования, как и сейчас, будет доступен на сайте Минстроя», - сказал Владимир Калинкин. Здесь же можно будет пройти [тестирование](https://minstroyrf.gov.ru/trades/gosuslugi/1/), и не только в пробном режиме, но и в рамках официальной аттестации. При аттестации экспертам будут предложены для рассмотрения реальные разделы проектной документации, замечания к которым будут оперативно оцениваться в ходе аттестации. Но открытый доступ к практическим заданиям не запланирован. «С подобной практикой выполнения обязательных заданий уже знакомы те эксперты, кто проходил аттестацию за последние полгода», - пояснил директор Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России.

Он также сообщил, что во второй половине 2021 года планируется обновление базы вопросов для тестирования, чтобы они отвечали актуальной нормативной базе, которая очень динамично меняется в последнее время.

Еще одна важная новация, сообщил докладчик, – это возможность продления аттестата. «Если раньше его продление приравнивалось к процедуре новой аттестации, то, согласно новым правилам, действие квалификационного аттестата будет продлеваться автоматически по итогам оценки не менее 20 комплектов проектной документации, рассмотренной экспертом за последние четыре года», - сообщил Владимир Калинкин. Введение автоматической процедуры будет осуществляться постепенно, по мере готовности к этому информационных систем Минстроя и наполнения базы данных ЕГРЗ.

Спикер также представил реестровый принцип, на основе которого будет введен новый порядок аттестации экспертов. «Бумажных аттестатов больше не будет: все данные будут вносить в официальный реестр экспертов, который будет запущен и интегрирован с базой данных ЕГРЗ», - сообщил Владимир Калинкин участникам VI Всероссийской конференции организаций государственной экспертизы.

* 1. 24.11.2020 ЕРЗ. **РСПП за отмену требования об обязательном размещении мусоропроводов в МКД**

Общественная организация направила в Минстрой обращение от 23.11.2020 №1803/06 о поддержке соответствующей инициативы.

РСПП поддержал предложение Координационного совета отделений РСПП в ЮФО о внесении соответствующих изменений в п. 9.32 [СП 54.13330.2016](http://docs.cntd.ru/document/456054198) «Здания жилые многоквартирные», предусматривающий необходимость устройства мусоропровода во вновь строящихся и реконструируемых МКД этажностью 5 этажей и выше.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 [№985](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74257052/) «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»…», указанный свод правил является обязательным к применению.

Общественная организация предлагает перевести это требование в разряд рекомендаций и предусмотреть возможность отказа от мусоропроводов при условии обеспечения раздельного сбора и ежедневного удаления твердых коммунальных отходов.

Напомним, что летом Правительство утвердило [«дорожную карту»](http://upravlenie-gkh.ru/bitrix/templates/gkh_events/files/plan_dorog_kart.pdf) по внедрению раздельного сбора бытовых отходов. Документ предусматривает, в том числе подготовку предложений по отказу от использования мусоропроводов в строящихся МКД.

Инициатива по запрету мусоропроводов нашла поддержку у застройщиков, о чем ранее неоднократно [информировал](https://erzrf.ru/news/zapret-musoroprovodov-v-novostroykakh-mneniya-zastroyshchikov-i-ekspertov?search=%D0%BC%D1%83%D1%81%D0%BE%D1%80%D0%BE) портал ЕРЗ.РФ.

За отказ от мусоропроводов также  [выступают](https://erzrf.ru/news/minstroyu-predlozheno-obespechit-otsutstviye-musoroprovodov-v-proyektiruyemykh-domakh-i-ikh-konservatsiyu-v-uzhe-postroyennykh?search=%D0%BC%D1%83%D1%81%D0%BE%D1%80%D0%BE) вице-премьер **Виктория Абрамченко**, общественная организация «Деловая Россия», Общественный совет при Минстрое, Всероссийское общество охраны природы и ряд депутатов Госдумы.

* 1. 25.11.2020 АНСБ. **ТК 465 «Строительство» будет разделен на несколько технических комитетов**

С 1 ноября с.г. вступил в действие основополагающий стандарт - ГОСТ Р 1.1 «О работе технических комитетов». В соответствии с этим стандартом в составе Технического комитета не может быть больше 100 организаций.

Если Технический комитет содержит большее количество организаций, он должен быть либо переформирован, либо разделен на несколько технических комитетов. Об этом участникам заседания секции: «Нормативно-техническое регулирование, стандартизация, строительный контроль, государственный надзор. Промышленность строительных материалов» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству напомнил **Андрей Лоцманов,**первый заместитель председателя комитета РСПП по техническому регулированию, председатель совета по техническому регулированию и стандартизации при Министерстве промышленности и торговли РФ. Заседание секции состоялось 25 ноября.

Андрей Лоцманов подчеркнул, что в ТК465 «Строительство» в настоящий момент состоит 374 организации. Сейчас Росстандарт готовит приказ по реформированию тех технических комитетов, в состав которых входит более 100 организаций. «Поэтому нам нужно подумать уже сегодня, как реформировать работу ТК 465 «Строительство» и сделать на его базе 4-5 технических комитетов по отдельным направлениям. От этого все выигрывают, и работа по стандартизации по всем направлениям будет более управляемой», - предложил А.Лоцманов.

Напомним, что в настоящий момент в составе ТК 465 «Строительство» работают 27 подкомитетов и 9 рабочих групп по направлениям, охватывающим все области деятельности строительного комплекса, включая цифровизацию строительной отрасли и строительные материалы. Секретариат  ТК 465 работает на базе ФАУ «ФЦС» - организации, подведомственной Минстрою России. Возглавляет ТК 465 замминистра строительства и ЖКХ России Дмитрий Волков.

Дискуссии о том, что ТК 465 нужно разделить на несколько самостоятельных комитетов, ведутся с 2013 года, поскольку структура комитета стала весьма тяжелой и неповоротливой. Это сказывается на сроках прохождения через него документов по стандартизации. Вызывает много нареканий со стороны профессионального сообщества и фактическое «огосударствление» ТК 465, что несколько раз приводило к конфликтам  между чиновниками и представителями отрасли. Возможно, разделение одного из самых крупных ТК на несколько самостоятельных технических комитетов пойдет на пользу всей системе стандартизации в строительстве.

* 1. 25.11.2020 АНСБ. **Свод правил СП-14 по строительству в сейсмических районах будет переработан**

Минстрой России принял решение о переработке свода правил по строительству в сейсмических районах – именно этот СП вызвал максимальное количество нареканий после утверждения его без учета мнения профессионального сообщества.

26 июня с.г. вступило в силу Изменение № 1 к СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*, внесшее существенные изменения в предыдущую редакцию, в том числе в части изменения степеней сейсмической опасности.

По результатам практического применения установлено, что уровень сейсмического воздействия по данным ОСР-2016, приведенным в приложении А Изменения № 1 к СП 14.13330.2018, имеет отличия от данных ОСР-2015, указанных в СП 14.13330.2018 в предыдущей редакции.

НОСТРОЙ на своем официальном сайте напоминает, что он неоднократно обращался в Минстрой России с просьбой приостановить действие Изменения № 1 к СП 14.13330.2018 в связи с возникающими трудностями при проектировании и строительстве зданий и сооружений в сейсмоопасных районах, связанными в том числе с необходимостью корректировки проектной документации в связи внесенными изменениями показателей сейсмичности в отдельных регионах Российской Федерации.

18.11.2020 на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) опубликовано [уведомление](http://nostroy.ru/news_files/2020/11/25/%D0%A3%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf) о начале публичного обсуждения проекта [Изменения № 2 к СП 14.13330.2018](http://nostroy.ru/news_files/2020/11/25/%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%962.pdf).

Согласно [пояснительной записке](http://nostroy.ru/news_files/2020/11/25/%D0%9F%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0.pdf) к проекту Изменения № 2 необходимость внесения изменений в СП 14.13330.2018 обусловлена поступающими замечаниями и предложениями по результатам накопленного опыта применения действующего Изменения № 1 к СП 14.13330.2018 проектными и строительными организациями, в основу разработки которого были положены результаты теоретических исследований, недостаточно апробированных на практике.

НОСТРОЙ просит представителей профессионального сообщества принять участие в публичном обсуждении проекта Изменения № 2 к СП 14.13330.2018 для максимального учета мнения профессионального сообщества при утверждении СП 14.13330.2018 в новой редакции, а также во избежание удорожания строительства и срыва сроков реализации национальных проектов.

* 1. 25.11.2020 Строительная газета. **В России упростили ряд процедур в сфере строительства**

Правительство РФ утвердило новый перечень случаев, при которых для строительства и реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство. Соответствующее постановление размещено на сайте кабмина.

В документе прописаны 12 новых случаев, для которых не нужно получать разрешение на строительство. Ранее был установлен только один случай — строительство линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами.

Теперь в дополнение к нему разращение не нужно получать для строительства линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций и распределительных пунктов, тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно, водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм, а также для линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм.

В перечень также попали объекты дорожного строительства. Так, разрешение не нужно получать при возведении автомобильных дорог IV и V категории, объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог, местных улиц, местных дорог и проездов улично-дорожной сети сельских поселений, пешеходных улиц и площадей городов, а также парковых дорог, проездов и велосипедных дорожек.

Постановлением также обновлен перечень случаев, при которых для строительства или реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Речь, в частности, идет о газопроводах с проектным рабочим давлением не более 0,6 мегапаскаля, сетях инженерно-технического обеспечения, размещение которых осуществляется внутри одного квартала, одного микрорайона, а также о подъездах, съездах и примыканиях к объектам дорожного сервиса и (или) автомобильных дорог, для строительства которых не требуется получение разрешений.

Кроме того, документом предусмотрена возможность без предоставления земельных участков и установления сервитутов размещать на государственных или муниципальных землях, не обремененных правами третьих лиц, площадки для размещения строительной техники и строительных грузов, а также некапитальные строения, предназначенные для обеспечения потребностей застройщика (мобильные бытовые городки, офисы продаж).

* 1. 26.11.2020 ЕРЗ. **Правительство утвердило правила взаимодействия ПФР, Фонда защиты дольщиков и уполномоченных банков**

*На портале правой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 18.11.2020*[*№1874*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202011230026?index=0)*«Об утверждении Правил взаимодействия Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства" и уполномоченными банками».*

Согласно документу, Фонд защиты прав дольщиков (далее — Фонд) или уполномоченный банк, осуществляющие возврат участнику долевого строительства денежных средств после прекращения договора счета эскроу, обращаются в Пенсионный фонд с запросом об использовании таким участником строительства средств материнского капитала.

Такой запрос со стороны Фонда или уполномоченного банка должен быть направлен не позднее одного рабочего дня со дня обращения за выплатой участником долевого строительства.

Пенсионный фонд готовит уведомление об использовании участником строительства средств маткапитала и направляет его в адрес Фонда или уполномоченного банка в срок, не превышающий 5 рабочих дней.

Таким образом, на все взаимодействие для подтверждения использования участником строительства средств маткапитала отводится 6 рабочих дней со дня его обращения в Фонд или уполномоченный банк.

Правила содержат также:

* перечень информации, направляемой Фондом или уполномоченным банком в Пенсионный фонд;
* перечень сведений, указываемых Пенсионным фондом в уведомлении об использовании средств материнского капитала.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/obmanutym-dolshchikam-uprostili-vozvrat-sredstv-matkapitala?search=%D0%BE%D0%B1%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%83%D1%82%D1%8B%D0%BC) об упрощении процедуры повторного использования средств маткапитала в случае прекращения договора счета эскроу.

Постановление Правительства вступило в силу 23 ноября 2020 года.

* 1. 26.11.2020 [BFM.RU](https://www.bfm.ru/news/459010). **Законопроект о комплексном развитии территорий: дьявол кроется в деталях**

Чем ближе рассмотрение во втором чтении нашумевшего законопроекта о комплексном развитии территорий (КРТ), тем активнее разговоры о том, какие именно изменения должны быть внесены в текст документа.

Совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного жилья и жилья, подлежащего сносу или реконструкции на основании адресных программ, утверждаемых в соответствии с жилищным законодательством (для справки: объем аварийного жилья в стране ежегодно увеличивается и к 2030 году может достичь отметки примерно 30 млн квадратных метров); добровольность переселения и обязательный учет мнения жителей, пришедшие на смену скандальной норме о фактически принудительном изъятии недвижимости; возможность как натуральной, так и денежной формы возмещения за сносимое жилье — причем на базе его рыночной стоимости; привлечение на основе аукционов средств инвесторов в проекты развития территорий; модернизация транспортных и инженерных систем и появление комфортной городской среды, создавать которую можно в отдельных районах, не нарушая при этом общую городскую ткань, — это еще не все краски в сложной картине будущего закона.

«Законопроект о совершенствовании института комплексного развития территорий непростой, но и сама сложившаяся в наших городах ситуация непростая и требует решения, — подчеркивает первый зампредседателя комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Сергей Пахомов. — Более того, уверен, не каждый мэр или губернатор рискнет запустить у себя подобный проект. Но тот, кто это сделает, будет иметь все возможности совершить качественную революцию в градостроительной политике своих городов. Надо дать смелым инструменты, они им сегодня очень нужны».

При этом Сергей Пахомов и сам признает особую в данном случае важность «тщательной обработки напильником»: «Конечно, необходимо определить жесткие, но понятные и для бизнеса, и для жителей рамки, это тоже правильно, и мы это обязательно сделаем ко второму чтению. Мы ни в коем случае не собираемся отказываться от приоритета права собственности и жилищных прав граждан, это не лишним будет напомнить публично».

Что касается игроков рынка недвижимости, то насчет самой законодательной концепции все за, но тоже считают, что без доработок не обойтись, подтвердил в беседе с Business FM президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), руководитель комиссии по вопросам ценообразования в строительстве Общественного совета при Минстрое Антон Глушков.

Еще осенью в процессе обсуждения законопроекта в его адрес звучали весьма резкие отзывы. Если кратко, критики говорили, что он не только сохраняет все отрицательные моменты существующего регулирования КРТ, которое так и не нашло применения на практике, но еще и усугубляет проблемы развития застроенных территорий. Сегодня, как отмечают в Общественном совете при Минстрое, ключевых направлений, по которым у профессионалов отрасли есть серьезные замечания, три.

Первое: как и в действующем регулировании, в законопроекте сохраняется слабая описательная часть и слабая градостроительная обоснованность необходимости реализации проектов КРТ. В частности, отсутствует множество необходимых критериев и четких формулировок, что изначально гарантирует путаницу при переходе от слов к делу, многие параметры вызывают недоумение — прежде всего, пресловутые 50%. «В проекте говорится о комплексном развитии территории при условии, что половину от нее составляют определенные здания. А остальные 50% — что, вообще любые дома? Как это может быть?» — приводит [«Коммерсантъ»](https://www.kommersant.ru/doc/4500523) слова главы комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галины Хованской.

Второе: законопроект не в полной мере обеспечивает гарантии имущественных и жилищных прав граждан. Да, тема добровольности вхождения в программу КРТ, учета мнения собственников, компенсаций на рыночных условиях в нем поднимается. Но, например, Галина Хованская считает странным, что дом может быть включен в программу двумя третями голосов собственников и нанимателей пропорционально «общему числу жилых помещений», тогда как при выходе из программы в расчет принимаются лишь голоса собственников без отсылки к площадям квартир. Эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павел Склянчук рассказал [«Известиям»](https://iz.ru/1088483/mariia-perevoshchikova/snosnoe-delo-kak-zakonoproekt-o-razvitii-territorii-izmenitsia-ko-vtoromu-chteniiu), что ко второму чтению нужно предусмотреть изменения, по которым согласие на вхождение в программу должны дать не только собственники жилья, но и владельцы гаражей. И таких замечаний множество.

И третье: законопроект нарушает базовые принципы градостроительного регулирования. Кстати, как крайность, обширные в случае с КРТ права чиновников могут свести на нет все привычные девелоперам документы территориального планирования, генпланы, ПЗЗ, нормы и правила и привести к настоящему административному диктату на местах.

Ранее для работы над поправками к законопроекту Общественный совет при Минстрое предложил создать рабочую группу. Как отмечает [«Российская газета»](https://rg.ru/2020/11/17/zakonoproekt-o-kompleksnom-razvitii-territorij-proshel-pervoe-chtenie.html), к доработке текста ко второму чтению профильный вице-премьер Марат Хуснуллин подключился лично, пообещав не только выслушать представителей всех думских фракций, но и пообщаться с губернаторами и их заместителями, которых еще надо научить, как заниматься комплексным развитием территорий. Кто, с кем и до чего договорился, скоро узнаем.

* 1. 27.11.2020 ЕРЗ. **Как изменится положение об авторском надзоре**

Минстрой подготовил Изменения №1 к [СП 246.1325800.2016](http://docs.cntd.ru/document/1200133993) «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений».

Документ претерпит достаточно масштабные изменения. В частности:

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

Ранее портал ЕРЗ.РФ также информировал о [разъяснениях](https://erzrf.ru/news/minstroy-razyasnil-kogda-neobkhodim-i-skolko-stoit-avtorskiy-nadzor?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81) Минстроя о необходимости и стоимости авторского надзора.

* 1. 26.11.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). **В актуализированной редакции СП 160 будут установлены требования к проектированию атриумов**

Минстрой России подготовил проект Изменения №2 СП 160 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», который обеспечит дополнительные возможности для использования нежилых площадей, а также будет способствовать повышению безопасности и энергоэффективности.

Об одном из знаковых изменений в составе проекта документа рассказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Дмитрий Волков.

В проекте документа прописана возможность размещения общеобразовательных организаций в многофункциональных зданиях и комплексах. До сих пор размещение школ в многофункциональном здании не оговаривалось, что вызывало противоречия при согласовании проектов. При этом было понятно, что в малых городах такие решения могут быть чрезвычайно востребованы. Теперь, когда проект СП содержит подобные вариативные требования, школы могут быть размещены в составе многофункционального здания. При этом проектировщик обязан выполнить требования СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных организациях», а также СП 251 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования».

«Общеобразовательное учреждение в составе многофункционального здания или комплекса должно иметь свой собственный вход и эвакуационный выход. При этом, школа может быть соединена с общими коммуникационными пространствами, например, теплым переходом. Чтобы дети, если их родители, например, снимают в здании апартаменты, могли идти на занятия, не выходя на улицу», – заметил Дмитрий Волков.

Напомним, согласно СанПиН, в учебных классах предусматривается левосторонняя естественная освещенность. Для обеспечения необходимой освещенности соотношение площади остекления к площади помещения должно быть не менее 1:6. СанПиН также содержит информацию обо всех необходимых в школе помещениях, залах, кабинетах, а также требования к оснащению мебелью, инвентарем и оборудованием.

СП 251 определяет максимальное количество обучающихся, которое не должно превышать 30 человек. Документ также определяет площади помещений и кабинетов. Например, площадь на одного обучаемого в классе биологии, физики или химии составляет 3,5 кв. метров, а в кабинете черчения – 6 кв. метров.

Дмитрий Волков добавил, что в составе проекта изменения к СП 160 уточнены и некоторые требования к определению энергоэффективности многофункциональных зданий, в частности, указано за счет чего возможно некоторое снижение потребления электроэнергии. Например, за счет организации отдельных инженерных систем для помещений разного функционального назначения с различным режимом работы, а также за счет применения систем вентиляции и кондиционирования воздуха с регулируемым переменным расходом воздуха.

О другом важном и ожидаемом изменении сообщил начальник отдела научных исследований жилых и общественных зданий АО ЦНИИПромзданий Николай Дубынин.

По его словам, уточнены требования по проектированию атриумов с целью исключения разработки дополнительных обосновывающих мероприятий. Инициатором этого изменения стало подведомственное учреждение Минстроя – ФАУ «Главгосэкспертиза России». В проекте документа определено: что такое галерея в атриуме, панорамный лифт, а также какие бывают виды коммуникационных пространств.

«Атриум представляет собой не просто красивое архитектурное решение. Это – возможность организации представительного коммуникационного пространства, а также – способ повышения энергетической эффективности здания в целом. В подготовленном проекте Изменения СП 160 уточнено, что именно надо сделать, чтобы атриум был безопасным. В атриуме допускается размещать открытые лестницы, эскалаторы, траволаторы и панорамные лифты, соединяющие только этажи атриума.  Ширина эвакуационного прохода по галереям с учетом возможности эвакуации маломобильных групп населения, пользующихся креслом-коляской, должна составлять не менее 1,5 метров. Галереи должны вести к эвакуационным выходам в обе стороны от выхода из помещений», – сказал Николай Дубынин.

Он добавил, что сейчас вопрос устройства атриумов зачастую решается методом подготовки проектировщиками расчетных обоснований принятых решений, но вскоре, с принятием изменений в свод правил, для общего случая эта необходимость пропадет.

В составе документа также актуализированы требования к проектированию в составе многофункциональных зданий и комплексов помещений торгово-развлекательного назначения и вокзалов, внесены новые дополнительные требования к загрузочным помещениям предприятий торговли.

В проекте Изменения СП 160 также обновлены требования по устройству детских игровых зон в составе многофункциональных зданий с учетом применения МР 2.4.0130-18 Методические рекомендации «Оборудование и организация работы детских игровых комнат, размещаемых в торговых и культурно-досуговых центрах, павильонах и прочих объектах нежилого значения».

Для эвакуации из помещений для временного пребывания и досуга детей, из детских кафе, магазинов детских товаров, детских кинозалов проект Изменения СП 160 предусматривает пути эвакуации к двум рассредоточенным лестничным клеткам Л1 или Н2 или к двум выходам непосредственно наружу. Также определено, что магазины детских товаров, детские кинозалы должны размещаться не выше третьего этажа.

«Применение новых энергоэффективных технологий позволит снизить затраты тепла и получить удельную экономию до 3 млн рублей на каждые 10 тысяч квадратных метров здания. Проект Изменения СП 160проходил публичное обсуждение, в ходе которого стало понятно, что большое количество организаций –  и органы власти, и госкомпании, и представителей большого и малого бизнеса – видят грядущие изменения актуальными и полезными для развития соответствующего отраслевого сегмента», – заметил Николай Дубынин.

1. ПРАВИТЕЛЬСТВО
   1. 23.11.2020 РБК. **Мишустин сообщил подробности реформы институтов развития**

Реформа институтов развития, о которой ранее сообщил РБК, состоит из четырех направлений. Об этом объявил премьер Михаил Мишустин. По его словам, старая структура уже не отвечает вызовам времени, хотя и сыграла важную роль.

Премьер-министр Михаил Мишустин подтвердил, что правительство запланировало реформу институтов развития, о которой ранее написал РБК. Стенограмма его выступления опубликована на сайте правительства.

«По поручению президента правительство проведет оптимизацию институтов развития, чтобы они в полной мере могли работать на достижение национальных целей развития, которые определены указом президента. Мы проанализировали деятельность основных действующих институтов развития, на сегодняшний день их 40. Все они создавались для решения конкретных задач. <...> От них требовались определенные действия, которые в свое время дали значимые результаты», — заявил Мишустина.

«Но за последние годы появились новые вызовы, которые требуют существенной корректировки их работы и перспективных планов», — добавил премьер. По его словам, анализ показал, что деятельность этих институтов «слабо увязана с новыми национальными целями развития», в них отсутствуют «единые механизмы управления» и есть пересечение функций с федеральными органами исполнительной власти и коммерческими организациями.

Правительство запланировало четыре направления реформы.

Формирование крупного инвестиционного блока на базе ВЭБ.РФ с передачей под его управление Корпорации МСП, Российского экспортного центра, ЭКСАРа, «Роснано» и четырех фондов — «Сколково», Фонда содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере, Фонда инфраструктурных и образовательных программ и Фонда развития промышленности.  
Восемь институтов развития будут ликвидированы, часть их функций будет перераспределена между ВЭБ.РФ и федеральными органами исполнительной власти.

Некоторые институты будут укрупнены: ГТЛК и «ВЭБ-лизинг» будут преобразованы в Единую лизинговую компанию, на основе **МСП Банка и банка «ДОМ.РФ» создадут Универсальный банк**, **Фонд содействия реформированию ЖКХ и Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства будут объединены в единый Фонд содействия реформированию ЖКХ**. К Российскому научному фонду присоединят Российский фонд фундаментальных исследований, а Российская венчурная компания будет передана в управление Российского фонда прямых инвестиций.

**В новой структуре будут сохранены стратегически важные организации**: «Росатом», «Роскосмос», «Ростех», Росавтодор, «Росагролизинг», Россельхозбанк, Агентство по страхованию вкладов, «Российский экологический оператор», **«ДОМ.РФ»,** Корпорация развития Дальнего Востока и Корпорация развития Северного Кавказа. При этом акционерное общество «Курорты Северного Кавказа» станет Корпорацией по туризму.

Пресс-служба госкорпорации ВЭБ.РФ сообщила, что «изменения в системе институтов развития являются частью административной реформы». «В ее рамках планируются мероприятия по оптимизации численности персонала, созданию эффективной, работающей модели поддержки экономики и достижения национальных целей развития», — говорится в сообщении корпорации.

Ранее РБК писал о подготовке этой реформы. Как рассказали источники, близкие к кабинету министров, и источник в одном из институтов развития, концепция реорганизации уже утверждена. Ее цель — создать единые механизмы управления институтами, устранить пересечения их функций с органами власти и коммерческими компаниями.

Источники уточнили, что под управление госкорпорации ВЭБ.РФ будут переданы восемь институтов развития: Корпорация МСП, Российский экспортный центр, ЭКСАР, Фонд развития промышленности, Фонд содействия развитию малых форм предприятий в научно-технической сфере (Фонд Бортника), фонд «Сколково», а также «Роснано» и Фонд инфраструктурных и образовательных программ.

16 ноября Мишустин объявил, что с 1 января начнется оптимизации штата в органах исполнительной власти, количество должностей для чиновников сократят. «Откладывать реформу больше нельзя, важно быстро и качественно настроить систему государственного управления, как и поручал президент. Поэтому предлагаю начать оптимизацию системы управления с 1 января и не растягивать, а провести ее за три месяца, до 1 апреля», — заявил тогда глава правительства.

20 ноября президент Владимир Путин подписал указ о ликвидации Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям (Роспечать), а также Федерального агентства связи (Россвязь). Их функции переданы Минцифры, это же министерство назначено правопреемником упраздняемых ведомств, «в том числе по обязательствам, возникшим в результате исполнения судебных решений».

* 1. 23.11.2020 Строительная газета. **Правительство уменьшит административные барьеры в стройке**

Правительство продолжит устранять административные барьеры при реализации инфраструктурных проектов. Об этом в ходе совещание с вице-премьерами заявил глава кабмина Михаил Мишустин.

Одной из мер станет упрощение порядка размещения инженерных сетей, сельских и подъездных дорого, а также поселковых улиц. Для их строительства больше не нужно будет получать разрешение. «Это означает, что не нужно готовить большой объем сложной документации, что позволит как минимум на полгода, а в некоторых случаях до года, сократить сроки проведения работ. Строить будет дешевле и проще», — сказал премьер-министр, добавив, что государство продолжить контролировать использование земли и безопасность работ.

Правительство также расширит перечень цифровых услуг, которые экспортеры могут получить в «одном окне». Они станут доступны для предпринимателей в личном кабинете. «Сейчас такая информационная система работает в тестовом режиме. Однако уже в ближайшее время новая цифровая платформа будет открыта для публичного доступа», — сказал Михаил Мишустин.

По словам главы правительства, у компаний появится возможность оформлять электронные запросы по шести видам государственных услуг и процедур. Так, предприниматели смогут в онлайн формате искать зарубежных покупателей и формировать аналитические отчеты о структуре и направлениях экспорта. Кроме того, появится возможность обращаться за мерами господдержки в электронном виде.

Ранее [сообщалось](https://www.stroygaz.ru/news/item/optimizatsiya-institutov-razvitiya-obedinit-fond-zhkkh-i-fond-dolshchikov/), что в ходе совещания с вице-премьерами заявил глава правительства Михаил Мишустин заявил о предстоящей оптимизации институтов развития.

* 1. 25.11.2020 ЕРЗ. **Фонд защиты дольщиков и Фонд ЖКХ будут функционировать раздельно, пока не появится законодательная база для их объединения**

Об этом заявил журналистам зампред Правительства **Марат Хуснуллин**. По оценке экспертов, опрошенных РИА Недвижимость, процесс создания законодательной базы по объединению двух федеральных структур может занять до полугода.

«На сегодняшний день ведется подготовка законодательной базы для реализации данного решения. До этого оба фонда продолжают свою работу», — [отметил](https://realty.ria.ru/20201123/khusnullin-1585926432.html) профильный вице-премьер (на фото).

Напомним, что слияние Фонда ЖКХ с Фондом защиты дольщиков произойдет в рамках оптимизации государственных институтов развития, о начале которой в понедельник на оперативном совещании с вице-премьерами [объявил](https://erzrf.ru/news/bank-domrf-obyedinyat-s-msp-bankom-a-fond-zashchity-dolshchikov--s-fondom-zhkkh?search=%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4) глава Правительства **Михаил Мишустин**.

Премьер пояснил, что оптимизация запущена по поручению **Владимира Путина** и нацелена на то, чтобы все федеральные институции перестали дублировать функции друг друга и стали в полной мере работать на достижение национальных целей развития, определенных июльским [указом](http://www.kremlin.ru/events/president/news/63728) Президента.

В этом контексте на создание Фонда содействия реформирования ЖКХ на базе объединения Фонда ЖКХ и Фонда защиты дольщиков потребуется до полугода, считают эксперты, опрошенные РИА Недвижимость.

«Думаю, что сам процесс может занять полгода, — [прокомментировал](https://realty.ria.ru/20201123/fondy-1585916228.html) сложившуюся ситуацию общественный омбудсмен по строительству **Дмитрий Котровский** (на фото). — Если такое решение принято, то документация и стратегия, если еще не подписана и не утверждена, то готова на бумаге», — добавил он.

Он предположил, что основная работа будет связана с сокращением издержек на сотрудников и на офисы, в которых они находятся.

По мнению Котровского, главным кандидатом на должность руководителя объединенного Фонда является [действующий](https://erzrf.ru/news/konstantin-timofeyev-smenit-olega-govoruna-v-dolzhnosti-gendirektora-fonda-zashchity-dolshchikov?search=%D0%A2%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%84%D0%B5%D0%B5%D0%B2) председатель Фонда защиты дольщиков **Константин Тимофеев** (на фото).

Руководитель Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) **Николай Алексеенко** (на фото) считает, что при плотной работе процесс объединения может занять два-три месяца.

«Что касается текущей деятельности фондов, то думаю, что это все будет формальностью, и граждане на себе ничего не почувствуют», — заверил Алексеенко.

По словам Президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) **Антона Глушкова** (на фото), существующая конструкция Фонда дольщиков очень хорошо себя зарекомендовала при работе с долгостроями.

Но в силу того, что из-за перевода отрасли на эскроу-счета объем незавершенки будет снижаться, было бы неправильным не использовать накопленный опыт и созданный инструментарий для каких-то других сложных государственных задач, полагает Глушков. По его мнению таковыми и являются проблемы Фонда ЖКХ.

* 1. 26.11.2020 ЕРЗ. **Марат Хуснуллин: C сентября застройщики начали наращивать темп ввода в стройку новых проектов**

По мнению замглавы Правительства, это свидетельствует о том, что девелоперы поверили в новую систему проектного финансирования, основанную на банковском кредитовании и размещении денег дольщиков на счетах эскроу.

Зампред Правительства **Марат Хуснуллин**, курирующий сферу строительства, дал интервью в рамках [онлайн-конференции](https://www.youtube.com/watch?v=V_73K-2NTsc) для застройщиков «Время изменений: рынок недвижимости — взгляд в будущее».

В своем выступлении профильный вице-премьер признал, что состоявшийся в середине 2019 года перевод отрасли на рельсы проектного финансирования — с акцентом на банковское кредитование кредиты и расчет с дольщиками через эскроу — вверг ее в состояние настоящего стресса.

Как следствие — застройщики резко сократили подачу заявлений на получение разрешений на строительство ([РС](https://erzrf.ru/news/opredeleny-vidy-rabot-kotoryye-mogut-vypolnyatsya-do-polucheniya-razresheniya-na-stroitelstvo?search=%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5)), поскольку опасались запускать новые проекты из-за их явного удорожания из-за схемы с эскроу.

«Переход на счета эскроу привел к тому, что ряд новых проектов не начинался. И нас больше всего это тревожило», — [признался](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122906/) Хуснуллин.

Но постепенно, отметил он, девелоперы притерлись к новой схеме, увидев в ней неоспоримые выгоды (гарантированное предоставление банковских средств в случае одобрения заявки, независимость от средств дольщиков на этапе котлована) и начали новые стройки.

«В сентябре прирост новых проектов произошел больше, чем ввод жилья», — с удовлетворением сообщил вице-премьер.

Он также подчеркнул важность той роли, которую сыграла госпрограмма льготной ипотеки в деле стимулирования рынка жилья в период пандемии.

«Инвесторы, благодаря ипотеке и той политике, которую мы проводим, поверили и стали вкладываться», — заметил чиновник.

Напомним, что сегодня по схеме с эскроу в стране [строится](https://erzrf.ru/news/domrf-za-god-obyem-vyvoda-novykh-proyektov-na-rynok-dostig-rekordnykh-70-chislo-proyektov-s-eskrou-uvelichilos-vdvoye?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) 43,9 млн кв. м жилья, это почти половина (44%) от всего возводимого по стране многоквартирной жилой недвижимости.

В октябре текущего года по сравнению с прошлогодним октябрем объем выведенных на рынок проектов с эскроу увеличился почти в два раза — до 3,5 млн кв. м.

В своем выступлении на онлайн-конференции Марат Хуснуллин также обратил внимание на то, что схема проектного финансирования станет еще более выгодной для застройщиков в результате набирающего обороты процесса дебюрократизации строительной отрасли.

«В этом году мы сократили большое количество административных процедур, внесли 50 поправок в нормативные акты, упрощающих инвестиционно-строительную деятельность и сокращающих инвестиционный цикл на 10—15%», — подчеркнул вице-премьер.

* 1. 27.11.2020 АНСБ. **Проблема обманутых дольщиков полностью решена в пяти регионах РФ**

Проблему обманутых дольщиков в этом году удалось полностью решить в пяти регионах России, сообщили в четверг в пресс-службе вице-премьера РФ Марата Хуснуллина по итогам заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию.

"В настоящее время в пяти регионах нет проблемных объектов, в них проблема обманутых дольщиков была полностью решена в этом году. Это Мурманская, Псковская области, Республика Алтай, Республика Тыва, Ненецкий автономный округ", — сказал Хуснуллин.

Он отметил, что в 2019-2020 годах Фонд защиты прав дольщиков принял решения по 461 проблемному дому.

Напомним, что 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. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов.

* 1. 27.11.2020 АНСБ. **Хуснуллин рассчитывает на сопоставимый с прошлогодним ввод жилья в России**

Общий объем вводимого жилья в России по итогам этого года может оказаться сопоставим с прошлогодним, сообщил в четверг вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Несмотря на просадку в середине года, сейчас мы наблюдаем положительную динамику по вводу жилья. За 10 месяцев по сравнению с прошлым годом мы упали всего на 1,1%. Весь год была положительная динамика ввода ИЖС. Учитывая динамику показателей ввода жилья на протяжении последних лет, у нас есть все шансы выйти на сопоставимые объемы ввода к прошлому году", — цитирует Хуснуллина пресс-служба по итогам заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию.

Ранее вице-премьер отмечал, что снижение объёмов ввода жилья в РФ по итогам 2020 года составит менее 10%.

По данным Росстата, в октябре 2020 года в России построили 6,7 млн кв.м жилья, что на 2% больше, чем за аналогичный период прошлого года. За десять месяцев в стране ввели в строй 52 млн кв. м жилья (без учета домов на участках для ведения садоводства), что на 5,6% меньше прошлогоднего показателя.

1. МИНСТРОЙ
   1. 20.11.2020 АНСБ. **Схемы экспертного сопровождения строек могут возобновить**

Применяемые ранее схемы экспертного сопровождения строительных проектов стоит возобновить, если они обеспечивают ускорение реализации инвестиционно-строительных проектов, сказал глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

"Задача – как можно быстрее, получив проектную документацию, вывести подрядчика на строительную площадку, сократить строительный цикл и быстрее вводить объекты, как это происходит во многих развитых странах. Мы здесь себя критикуем, почему мы не достигли таких возможностей? Но этот процесс идет и мы, корректируя законодательство, получим возможность экспертного сопровождения объектов на этапе проектирования и строительства. Такие схемы были раньше, но иногда надо вспомнить и хорошо забытое старое, если это помогает принятию решений на площадках", — сказал министр в приветственном слове к VI Всероссийскому совещанию организаций государственной экспертизы.

Он также подчеркнул, что сейчас уже принимаются различные решения, которые выводят проекты на более высокий уровень работы.

"На государственном уровне создана платформа, когда ТЗ будущих объектов отрабатываются федеральной и региональными экспертизами. Это эффективно, поскольку принимаются уже те решения, на которые у заказчика есть финансовые средства. Это новый уровень работы, и мы должны четко подтянуть нормативное законодательство", — напомнил он.

Файзуллин подчеркнул, что министерство работает с рядом экспертиз в ежедневном режиме, и эта работа будет продолжена.

* 1. 23.11.2020 АНСБ. **Два региона России полностью перешли на проектное финансирование**

Два региона РФ, Курган и Калмыкия, полностью перешли на строительство жилья с применением проектного финансирования и счетов эскроу, сообщил в подельник замглавы Минстроя России Никита Стасишин.

"Переход отрасли на проектное финансирование по состоянию на 20 ноября составляет 55,5% — 3 160 проектов из 5 691 перешли на эскроу счета. Есть два региона, которые уже на 100% перешли, — это Курган и Калмыкия", — сказал Стасишин на заседании в Совете Федерации.

Он добавил, что высокая степень перехода на проектное финансирование наблюдается в Челябинской области (более 88%) Удмуртии (87%), Ханты-Мансийске (84%), Амурской области (83%), Чувашии (80%), Мордовии и Пензенской области (79%) и в Марий Эл (79%).

Он добавил, что банки работают с застройщиками не только в крупных городах, но и во многих регионах, где есть проекты жилищного строительства.

По его словам, Минстрой к настоящему времени завершил подготовку мер поддержки низкомаржинальных проектов застройщиков в регионах.

"Сейчас мы с Минфином досогласовываем источник финансирования. Мы также поручим регионам посмотреть, сократился ли объем низкомаржинальных проектов", — отметил замминистра.

В декабре прошлого года ЦБ РФ совместно с Минфином и Минстроем начал подготовку предложений по субсидированию ставок проектного финансирования для застройщиков жилья в малых городах. эти меры должны коснуться застройщиков в тех регионах, где отсутствует большой спрос на жилье и где наблюдается минимальная маржа между себестоимостью строительства кв.м и его ценой.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

* 1. 23.11.2020 Парламентская газета. **Минстрой не будет останавливать строительство начатых апартаментов**

Министерство строительства и ЖКХ не планирует останавливать строительство начатых проектов апартаментов, заявил 24 ноября замглавы ведомства Никита Стасишин в ходе конференции. Об этом сообщает «Интерфакс».

Ранее замминистра рассказал, что в РФ планируется законодательно утвердить жилой статус уже возведённых апартаментов и в дальнейшем запретить их строительство в стране. Как заявил сенатор Аркадий Чернецкий, если в дальнейшем строительство будет прекращено, нужно разработать законодательные акты, регулирующие взаимоотношения с гражданами и застройщиками на уже готовых и строящихся объектах.

По словам Стасишина, «то, что строится, должно строиться дальше, вне зависимости ни от чего».

«Мы изначально пропишем критерии, которые позволят в последующем после ввода, если вы, конечно, не строите там, где строить вообще нельзя, в спокойном режиме приравнять (апартаменты к жилью. — Прим. ред.) либо оставить», — сказал замглавы Минстроя.

Он добавил, что ситуация со статусом введённых апартаментов будет зависеть от конкретного субъекта РФ, города и муниципалитета.

По словам замминистра, вопрос по регуляторике правового статуса таких помещений находится в стадии обсуждения. Ведомство готовит доклад на эту тему в кабмин, передаёт ТАСС.

«Окончательное решение ещё не принято. Мы в ближайшее время будем докладывать нашему курирующему вице-премьеру (Марату Хуснуллину. — Прим. ред.) то, как это может быть», — сказал он.

Правовой статус обсуждается с экспертами, добавил Никита Стасишин. Одно из рабочих совещаний будет проведено в ближайшую среду. Перед тем, как принимать решение, Минстрой обсудит это со всеми участниками рынка, сообщил замглавы ведомства.

Как сообщала ранее «Парламентская газета», снять все проблемы с апартаментами, которые пока никак не обозначены в правовом поле, а значит, не могут быть признаны жильём, можно, лишь внеся изменения в Жилищный кодекс и ещё в ряд действующих законов. В то же время в Совфеде считают нерациональным предъявлять ко всем видам жилья идентичные жёсткие требования, лишая человека возможности выбора. Также дискуссионной в ходе парламентских слушаний 19 ноября в Совете Федерации стала позиция Министерства строительства и ЖКХ, предложившего амнистию существующим апартаментам и прекращение их дальнейшего воспроизводства.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Минстрой связал рост стоимости жилья с развитием эскроу-счетов**

Рост средней стоимости квадратного метра жилья связан с новыми условиями работы застройщиков и требованиями к строительным проектам, заявил во вторник замглавы Минстроя России Никита Стасишин на конференции Сбера.

"Если раньше, когда не было проектного финансирования, застройщики между собой конкурировали ценой, и в большинстве случаев обманутые дольщики появлялись из-за того, что на этапе котлована и первого цикла строительства они (застройщики) продавали ниже себестоимости, чтобы максимально разогнать продажи, то сегодня застройщики конкурируют между собой качеством. Поэтому действительно мы видим небольшую корректировку по стоимости квадратного метра", — сказал Стасишин.

Он отметил также, что благодаря росту маржинальности строительных проектов у девелоперов появилась возможность начинать строительство новых домов — при нулевой прибыли это было невозможно.

"В большинстве регионов цена квадратного метра стремилась к себестоимости, и застройщики научились еще тогда работать с рентабельностью порядка 5-7%. На горизонте года с учетом инфляции 5-7%, даже при правильном администрировании, дают возможность строить в ноль. Если мы посмотрим по стране, у нас есть три-четыре города — города, а не региона — и конкретные локации в городе, где действительно стоимость квадратного метра увеличилась на 10-12-15%. Но эти деньги идут не в карман и не на оффшорные счета — они идут на начало новых проектов. И ровно поэтому в третьем квартале увеличилось количество новых проектов — из-за того, что у застройщиков появилась маржинальность небольшая", — отметил замминистра.

Также он подчеркнул изменение общей парадигмы: сейчас застройщиков призывают создавать в новых жилых кварталах комфортную среду, благоустраивать территорию и общие пространства в домах, переходить к строительству с отделкой и др. Это также ведет к некоторому росту себестоимости проектов.

В ближайшее время Минстрой готовится ввести комплекс мер для поддержки низкомаржинальных проектов. Ранее президент Владимир Путин поручил правительству до 1 июля 2021 года принять меры по поддержке низкомаржинальных проектов жилищного строительства, предусматривающие субсидирование ставки по кредитам застройщиков.

В декабре 2019 года ЦБ РФ совместно с Минфином и Минстроем начал подготовку предложений по субсидированию ставок проектного финансирования для застройщиков жилья в малых городах. Эти меры должны коснуться застройщиков в тех регионах, где отсутствует большой спрос на жилье и где наблюдается минимальная маржа между себестоимостью строительства кв. м и его ценой.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Субсидирование кредитов застройщиков продлится до конца 2021 года**

Программа по субсидированию кредитов застройщиков, принятая правительством для поддержки строительной отрасли на фоне ситуации с коронавирусом, будет действовать до конца 2021 года, заявил во вторник замглавы Минстроя России Никита Стасишин.

"Эта программа должна продлиться до конца 2021 года. Лимит программы – 12 млрд рублей, это не так много", — сказал Стасишин на конференции "Время изменений: рынок недвижимости — взгляд в будущее".

Он пояснил, что этот механизм особенно актуален для региональных застройщиков, где низкая рентабельность проектов и их маржинальность.

Он отметил, что в настоящее время ставка по кредитам застройщиков субсидируется до размера ключевой ставки 4,25%.

Программа субсидирования кредитов застройщикам предназначена для компаний, которые сохранят занятость и завершат строительство по запланированным на 2020-2021 годы проектам. Согласно постановлению правительства, для подачи заявления на льготу по кредиту заемщик не должен иметь просрочек по выплатам и срокам ввода домов в эксплуатацию. Кроме того, он обязуется сохранить штатную численность работающих по состоянию на 1 мая 2020 года.

Ранее ставка по субсидируемым кредитам устанавливалась в размере не более ключевой ставки Банка России на срок до 30 ноября 2021 года.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Рост оплаты труда на стройке невозможен, пока она привязана к прожиточному минимуму**

Новый глава Минстроя России **Ирек Файзуллин** пообещал, что ведомство приложит все усилия для повышения оплаты труда строителей. Однако без кардинального изменения самой методики расчета размера оплаты труда сделать это невозможно.

По мнению президента Союза инженеров-сметчиков**Павла Горячкина,** Минстрой России напрасно отдал определение размеров оплаты труда в строительной отрасли на «откуп» регионам:

 - С прошлого года Минстрой России переложил определение размеров оплаты в строительстве на регионы. При этом регионы должны ежегодно до 20 февраля текущего года установить распорядительными документами показатели оплаты труда рабочих 1 разряда. Затем эти расчеты направляются из регионов в Главгосэкспертизу, которая их проверяет и утверждает, на основании чего регионы должны выпустить  соответствующие нормативные акты.

В 2020 году эта процедура уже проведена, поэтому поменять размеры оплаты труда теперь можно будет только  в начале 2021 года. Но самое главное во всей этой ситуации заключается в том, что в основу этих расчетов ложатся не данные Росстата о минимальном размере начисленной заработной платы по отрасли «Строительство», а **величина прожиточного минимума**, который устанавливается в каждом регионе. Это абсолютно абсурдно, потому что регионы к расчету величины прожиточного минимума относятся, мягко говоря, несерьезно и повышать его не собираются. То есть, цифра прожиточного минимума, с одной стороны, весьма абстрактная, а с другой стороны, регионам ее повышать невыгодно, потому что к ней привязаны все социальные выплаты, бюджетные обязательства  и расценки – они и не повышают.

Решение Минстроя России отдать формирование расценок на оплату труда строителей в регионы, по меньшей мере, странное, потому что все это можно было делать централизованно, в соответствии с известными формулами, и это было бы гораздо ближе к реальности. Хочу напомнить, что летом этого года Национальное объединение строителей провело исследование, которое показало, что величины оплаты труда, которые утвердили регионы, на 30% ниже, чем реальная оплата труда рабочих и линейных специалистов на стройке. Многие регионы утвердили оплату труда строителей на уровне 21-24 тысяч рублей, а реальная зарплата на стройке 42-45 тысяч рублей.

Пока мы не будем учитывать в увеличении оплаты труда рабочих-строителей данные статистической отчетности по оплате труда (реально начисленной заработной платы), то мы все время будем отставать в сметах от реальности. Хотя, конечно, в этом году оплата труда строителей растет – это связано, в определенной степени, с дефицитом и рабочих, и линейного персонала на стройках. Но нужно менять саму методику расчета стоимости рабочей силы в смете расходов, чтобы расходы на зарплату строителей в смете стали реальными. А пока мы будем считать ее от прожиточного минимума, ничего хорошего не получится.

Поэтому Минстрой России может сколько угодно декларировать, что он будет заниматься повышением оплаты труда строителей, но на практике все это свалено на регионы и объективной картины по оплате труда нет.

* 1. 27.11.2020 АНСБ. **Минстрой призвал определиться со списком критичных замечаний при строительстве**

Для защиты от "потребительского экстремизма" нужно определить список критичных замечаний при строительстве, заявил на круглом столе в Совете Федерации заместитель главы Минстроя РФ Дмитрий Волков.

"В части жилищного строительства, в части работы застройщиков, для решения вопроса так называемого "потребительского экстремизма", нужно определить совместно с участниками рынка, перечень замечаний, которые являются критическими, т.е. критически влияют на качество строительства, не путая их с документами технического регулирования, которые созданы совсем для другого", — подчеркнул замминистра.

Он пояснил, что речь идет об использовании строительных нормативов не по назначению.

"Корень зла в том, что используется негодный инструмент. Документы технического регулирования, которые созданы для другого, используются в части защиты прав потребителей. Это рождает основу для нарушения баланса интересов застройщиков и граждан. Если сузить круг возможных споров, это в значительной степени выбьет почву из-под ног у недобросовестных посредников", — пояснил замминистра свою позицию.

Он подчеркнул, что такое решение можно принять совместно с предъявлением требований к экспертным организациям.

В свою очередь сенатор Олег Мельниченко добавил, что регулирование такого перечня поможет снят многие проблемы.

"Мы целый ряд моментов уберем, если докрутим своими нормативно правовыми актами и в министерстве и в правительстве", — отметил сенатор.

Он также напомнил, что контроль необходим.

"Мы должны понимать, что застройщики тоже не ангелы. Но и "потребительский экстремизм" не вполне верный термин. Тут стоит говорить о балансе интересов, чтобы он был соблюден", — заключил Мельниченко.

1. БАНКИ, ИПОТЕКА
   1. 20.11.2020 ЕРЗ. **Сбербанк упростил процедуру рефинансирования ипотеки на новостройки, выданной другими банками**

Рефинансировать ипотеку в крупнейшей российской кредитной организации с госучастием можно по ставке от 7,9% годовых.

Для участия в программе рефинансирования нужно, чтобы застройщик и недвижимость были аккредитованы Сбербанком, уточнили в пресс-службе банка.

Помимо этого в рамках программы вместе с ипотечным кредитом можно рефинансировать потребительские кредиты и задолженность по кредитной карте других банков, а также получить до 1 млн на любые цели. Заявку можно подать онлайн без справки об остатке задолженности.

«Мы максимально упростили процедуру и сократили список документов для рефинансирования ипотеки в Сбербанке», — отметил вице-президент, директор дивизиона «ДомКлик» Сбербанк Николай Васёв.

По словам топ-менеджера, клиентам не нужно предоставлять справку об остатке задолженности в другом банке: достаточно подать заявку онлайн на DomClick.ru и всего один раз приехать в банк для подписания документов.

Узнать подробности о программе и оформить рефинансирование ипотеки можно на [сайте ДомКлик](https://ipoteka.domclick.ru/mland/products/refinance).

* 1. 23.11.2020 Строительная газета. **Банк ДОМ.РФ выдал медработникам ипотеки на 1,7 млрд рублей**

С момента запуска Банком ДОМ.РФ в мае 2020 года программы по льготному кредитованию медработников было выдано 800 ипотечных кредитов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что общая сумма выдачи составила 1,7 млрд рублей.

Льготная ставка на строящееся жилье составляет 7,6%, на готовое – 8,2%, на покупку жилого дома – от 9,4%. Рефинансировать ипотеку, взятую в других банках, можно по ставке от 7,1%. Программа льготного кредитования медработников действует до 31 декабря 2020 года.

Как отметил директор Ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ Игорь Ларин, банк запустил программу в целях поддержки работников системы здравоохранения в непростое для них время. «Спрос на медипотеку постоянно растет – за полгода получено свыше 3 тыс. заявок на 5 млрд рублей», - уточнил он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-rossiyskie-regiony-s-nulevymi-prodazhami-novostroek/), что по итогам третьего квартала 2020 года на первичном рынке России льготная ипотека под 6,5% не привела к увеличению количества сделок в 30 регионах страны. В шести субъектах в третьем квартале этого года не зарегистрировано ни одного договора долевого участия (ДДУ): Мурманская область, Карачаево-Черкесия, Тыва, Камчатка, Магаданская область и Чукотский АО, Еврейская АО.

* 1. 23.11.2020 РБК. **Аналитики предрекли 35 российским банкам закрытие в 2021 году**

Аналитики «Эксперт РА» предрекли закрытие **35** кредитным организациям в течение года в связи с пандемией коронавируса. Об этом сообщает [РБК](https://www.rbc.ru/finances/23/11/2020/5fb78f999a7947a1372c5b25) со ссылкой на соответствующий отчет.

Такое количество составляет 9,3% от всех действующих на 1 октября банков России.

Это происходит в связи с выпадением части доходной базы, снижением транзакционной активности клиентов, торможением кредитования в некоторых сегментах и из-за снижения [ставок](https://www.gazeta.ru/business/charts/) в целом.

За последний год 26% действующих банков были убыточны, 36% организаций в январе-сентябре столкнулись со снижением регулятивного капитала. Кроме того, у 50% банков уменьшились остатки на вкладах населения, у 36% — на счетах бизнеса.

Как отмечается, всего специалисты проанализировали 378 организаций, отчетность которых раскрыта на сайте регулятора.

[Банк России](https://www.gazeta.ru/tags/organization/tsentralnyi_bank_rossii.shtml) **в 2018 году** отозвал лицензии у **57** кредитных организаций,

в 2019 году их лишилось **28** банков. В третьем квартале этого года лицензии отозвали у трех кредитных организаций, еще у шести — по решению акционеров.

*Справочно: в 2020 ЦБ лишил лицензии 32 банка (М. Куликов).*

* 1. 23.11.2020 РИА Новости. **ЦБ РФ пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу**

Банк России пока не готов поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, эффект этого неочевиден, и к вопросу нужно возвращаться не раньше чем через год-два, заявила заместитель председателя Банка России Ольга Полякова.

Реформа долевого строительства обязала всех российских девелоперов, привлекающих средства граждан в строительство жилья, работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги дольщиков они смогут лишь после передачи им квартир. В конце октября сообщалось, что [Совет Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) рекомендует проработать вопрос закрепления возможности поэтапного раскрытия таких счетов в рамках проектного финансирования банками деятельности застройщиков, увязав очередность их раскрытия со степенью готовности объектов недвижимости.

"Мы пока не готовы поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, поскольку все-таки это создает достаточно существенные риски с точки зрения защиты прав наших граждан… Скорее всего, к этому вопросу нужно возвращаться не раньше, чем через год - через два", - сказала Полякова в ходе парламентских слушаний о функционировании института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах страны.

"Но и здесь стоит обратить внимание, что экономический эффект от поэтапного раскрытия счетов эскроу не вполне очевиден, поскольку ставка будет возрастать по мере, соответственно, перечисления этих денежных средств застройщику", - добавила она.

* 1. 23.11.2020 РИА Новости. **Эксперт прокомментировала объединение банка "Дом.РФ" и "МСП Банка"**

Создание кредитной организации на базе банка "Дом.РФ" и "МСП Банка" выглядит логичным и должно способствовать систематизации в реализации программ господдержки, заявила РИА Новости младший директор по банковским рейтингам "Эксперт РА" Юлия Якупова.

Ранее в понедельник премьер-министр РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) заявил, что правительство РФ проведет оптимизацию институтов развития и, в частности, создаст универсальный банк на основе "МСП Банка" и банка "Дом.РФ".

"Объединение банка "Дом.РФ" и "МСП Банка" выглядит логичным с той точки зрения, что оба банка работают в специфических сегментах, связанных с реализацией государственных программ – это развитие ипотечного кредитования и поддержка МСБ соответственно", - отметила Якупова, пояснив, что в последние годы, и особенно в период кризиса, обе программы активно поддерживаются государством, поэтому, вероятно, объединение банков "должно способствовать систематизации в реализации программ господдержки".

"На оказание поддержки малому и среднему бизнесу данная реорганизация, скорее всего, не окажет существенного влияния. Вероятнее всего, целью данных процедур является упрощение процесса принятия решений на уровне объединенного банка, а сама поддержка МСБ (малого и среднего бизнеса - ред.) не будет кардинально изменена", - заключила [Якупова](http://ria.ru/person_Nail_JAkupov/).

Банк "Дом.РФ" (ранее - "Российский капитал") — уполномоченный банк в сфере жилищного строительства. Единственный его акционер - АО "Дом.РФ". Согласно данным рейтинга РИА Новости, на 1 октября занимал 26-е место в банковской системе РФ по объему активов (более 528 миллиардов рублей).

"МСП Банк" был учрежден в 1999 году. 100%-ная "дочка" Корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства ("Корпорации МСП"), учрежденной Росимуществом и ВЭБом. Согласно данным рейтинга РИА Новости, "[МСП банк](http://ria.ru/organization_MSP_Bank/)" на 1 октября занимал 48-е место в российской банковской системе с активами более 152 миллиардов рублей.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Объем средств на счетах эскроу для строительства достиг 850 млрд рублей**

Объем средств на счетах эскроу для финансирования строительства достиг 850 млрд рублей, сообщила зампред ЦБ РФ Ольга Полякова на конференции Сбербанка "Время изменений: рынок недвижимости — взгляд в будущее".

"Задолженность сейчас составляет где-то в районе 800 млрд рублей. Постепенно застройщики выбирают кредитный лимит, это связано с тем, что им необходимо строить поэтапно проекты. Если мы говорим об остатках на счетах эскроу, то цифра превышает эту задолженность, она сейчас составляет 850 млрд рублей", — сказала Полякова.

По ее словам, динамика способствует снижению стоимости кредитования.

"Средняя ставка по всему портфелю составляет сейчас ниже 5%", — отметила зампред ЦБ.

Она также рассказала, что уже завершены 299 проектов в 55 субъектах Российской Федерации.

"И по состоянию на 1 октября 46 млрд со счетов эскроу перечислены со счетов застройщикам. А вот последние данные на 1 ноября, это цифра составляет 64 млрд рублей. Можно сказать о том, что цель перехода на проектное финансирование достигнута", — сказала Полякова.

Зампред правления Сбербанка Анатолий Попов на конференции сообщил, что с начала перехода отрасли на новую модель в Сбербанке принято более 1,5 тыс. кредитных решений на сумму 1,9 трлн рублей, в том числе в 2020 году одобрено более половины из них.

"Также за весь период работы Сбером открыто более 160 тыс. счетов эскроу на сумму около полутриллиона рублей. И на самом деле, наверное, самое важное для девелоперов и для людей, которые получили готовое жилье, что уже 10% из них раскрыто", — отметил Попов.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

* 1. 24.11.2020 ИА Строительство. **Как снизить процент по кредиту пайщикам ЖСК**

*Автор: Павел Вараксин - Директор ДОМ.РФ по ЖСК.*

Еще 50 лет назад никого бы не смутила перспектива самому построить себе квартиру. Все мы слышали о жилищно-строительных кооперативах, а кто не знаком с таким понятием, можете узнать у своих старших родственников, наверняка среди них или их друзей найдутся те, чья многоэтажка построена именно таким способом.

Со временем ЖСК никуда не ушли, более того, определенные категории граждан могут приобрести жилье на 30%, а то и 50% дешевле рыночной стоимости. Такую возможность дает федеральная программа ЖСК с государственной поддержкой, которую реализует ДОМ.РФ. По закону о содействии развитию жилищного строительства, на такую льготу имеют право военнослужащие, работники медицинской, научной сферы, сотрудники учебных заведений, многодетные семьи, а также другие установленные Правительством РФ категории граждан.

Вовлекая в оборот неиспользуемые земельные участки, ДОМ.РФ в том числе осуществляет их передачу для строительства жилья кооперативам. Но для того чтобы претендовать на такие участки, кооператив должен сначала обратиться в федеральные или региональные органы власти (в зависимости от своего состава), а уже федеральные министерства или власти субъекта РФ - в ДОМ.РФ.

Вступившие в ЖСК граждане могут построить многоквартирные, блокированные или индивидуальные дома, а также объекты инженерной инфраструктуры. Деньги идут на оплату расходов на стройку. При этом члены кооператива могут самостоятельно контролировать проектные работы и ход строительства, избегая необоснованных затрат. Самое главное, что после завершения строительства земля передается в собственность членам кооператива.

Конечно, все это способствует повышению доступности жилья для граждан, и повышает вероятность исполнения национальных целей. Напомню, к 2030 году жилищные условия должны улучшить до 5 млн семей в год. При этом объемы строительства нужно увеличить до 120 млн квадратов. И здесь самое интересное. Мы знаем, что сейчас ипотечные ставки упали благодаря льготной ипотеке под 6,5%, но если дольщики могут вложить деньги на этапе котлована благодаря сниженной ставке, то пайщикам на это рассчитывать не приходится. Если у семьи нет накоплений, чтобы принять участие в кооперативе, она вынуждена брать кредиты в банках под «двузначный» процент.

Выход есть через внесение в законодательство поправок, которые позволяют обеспечить банковское сопровождение желающим вступить в кооператив в рамках программы с господдержкой. Как это сделать? Ввести законодательное регулирование залога пая. Это позволит банкам кредитовать членов ЖСК под более низкий процент, близкий к ипотечной ставке.

 В целях развития механизма ЖСК АО «ДОМ.РФ» подготовлены предложения по внесению изменений в нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации в части увеличения числа категорий граждан, которые могут вступать в ЖСК, а также в части возможности залог пая.

Внесение указанных изменений позволит существенно увеличить привлекательность механизма ЖСК для улучшения жилищных условий и обеспечить доступность указанного механизма для многих категорий граждан Российской Федерации

Сейчас уже 94 ЖСК получили земельные участки общей площадью почти 900 га. Всего в разной стадии реализации - 117 проектов по всей России. Принятие изменений позволит сделать программу более эффективной для исполнения нацпроекта.

* 1. 24.11.2020 За-Строй.РФ. **И ни одного проблемного объекта?**

*По данным ЦБ, почти 300 проектов строительства жилья в России по новой схеме с использованием счетов эскроу завершены*

Заместитель председателя Банка России Ольга Полякова на сегодняшней онлайн-конференции «Время изменений: рынок недвижимости – взгляд в будущее» напомнила, что реформа долевого строительства обязала всех российских девелоперов, привлекающих средства граждан в строительство жилья, работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги дольщиков они смогут лишь после передачи им квартир.

По словам госпожи Поляковой, объём кредитных лимитов, открытых застройщикам для финансирования жилищного строительства, на 1 ноября достиг уже более 2-х триллионов рублей; задолженность составляет около 800 миллиардов рублей, застройщики постепенно выбирают кредитные лимиты, это связано с поэтапным строительством.

«Если мы говорим об остатках на счетах эскроу, то цифра превышает эту задолженность, она сейчас составляет 850 миллиардов рублей. И это, конечно, способствует снижению стоимости кредитования», – отметила Ольга Васильевна. Она пояснила, что средняя ставка по всему портфелю составляет сейчас ниже 5%.

«Есть проекты уже завершившиеся, их 299. В 55-ти субъектах Российской Федерации строились эти проекты», – сообщила зампред ЦБ. При этом по состоянию на 1 ноября 64 миллиарда рублей со счетов эскроу перечислены застройщикам, добавила она.

«Нет ни одного проекта, который финансируется по новой схеме, ставшего проблемным», – заключила Ольга Полякова.

* 1. 25.11.2020 АНСБ. **ДОМ.РФ внедрит искусственный интеллект для развития стройотрасли**

ДОМ.РФ планирует использовать искусственный интеллект для развития строительной отрасли на базе Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) на портале наш.дом.рф, в настоящее время компания активно тестирует всевозможные варианты на имеющихся сервисах, говорится в сообщении института развития.

"В ЕИСЖС работают застройщики, банки, органы исполнительной власти и местного самоуправления, жилищно-строительные кооперативы и многие другие. Нам удалось создать для них единую площадку и организовать информационное взаимодействие по совершенно разным аспектам работы. При разработке системы стараемся использовать самые передовые технологии, в том числе начали работать с алгоритмами на основе искусственного интеллекта. Самый простой пример – это анализ загружаемых к нам фотографий хода строительства. С применением технологий искусственного интеллекта можно ежедневно отслеживать состояние строительства каждой из почти 9,5 тыс. собранных у нас новостроек", — приводятся в сообщении слова директора ЕИСЖС Александра Лукьянова

Как отмечается, через портал наш.дом.рф также реализовано цифровое взаимодействие по программе льготной ипотеки под 6,5%. Банки, претендующие на лимиты в рамках программы, и ДОМ.РФ взаимодействуют полностью удаленно.

Такой принцип работы распространяется и на другие программы, информационное взаимодействие по которым реализуется через систему (программа субсидирования по кредитам застройщикам, "Дальневосточная ипотека" под 2%, программа поддержки многодетных семей).

"Среди дистанционных сервисов системы популярность имеет и агрегатор проектного финансирования, который позволяет застройщику через интерфейс системы подать заявки на получение финансирования сразу в несколько банков. Это также полностью удаленный процесс, который особенно востребован в условиях пандемии", — отмечают в ДОМ.РФ.

* 1. 25.11.2020 РБК. **Набиуллина призвала "своевременно завершить" программу льготной ипотеки**

Глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина [заявила](https://tass.ru/ekonomika/10095541) о необходимости "своевременно завершить" программу льготной ипотеки под 6,5% годовых, поскольку "уже виден рост цен на жилье на первичном рынке, который опережает и инфляцию, и рост доходов населения".

Напомним, что даже льготная ипотека в РФ существенно дороже, чем ипотека в развитых странах мира. Так, [по данным на конец 2019 года](https://spbhomes.ru/science/usloviya-po-ipoteke-v-raznykh-stranakh-mira/), ипотека в Японии стоит менее 1% годовых, в Германии -- 1%, во Франции -- 1,23%, в Великобритании колеблются, в зависимости от срока, от 1,5 до 3%...а в Швеции ипотеку можно выплачивать 105 лет.

В то же время в бывших советских странах -- в Казахстане, на Украине -- ипотека ещё дороже российской: [по данным на 2018 год](https://bancrf.ru/analitika/ipoteka-v-drugikh-stranakh-sravnenie-2018.php), 18,58% и 19,76% соответственно.

* 1. 25.11.2020 РБК. **Эксперты оценили риски льготной ипотеки после заявления Набиуллиной**

До кризиса на ипотечном рынке в России пока далеко, считает гендиректор Национального рейтингового агентства (НРА) Алина Розенцвет. Так эксперт прокомментировала для РБК заявление главы Центробанка Эльвиры Набиуллинной о рисках продления программы льготной ипотеки.

Розенцвет сравнила ситуацию на рынке недвижимости в России с ипотечным кризисом в США в 2008 году. По ее словам, для достижения подобной имевшейся там долговой нагрузки российским банкам потребовалось бы нарастить ипотечный портфель вчетверо от текущего объема — почти до 35 трлн руб. Для этого масштабы строительства нового жилья в стране должны увеличиться в три раза в течение двух лет, что вряд ли возможно, поскольку российские банки управляют риском концентрации капитала и ресурсной обеспеченностью застройщиков.

Розенцвет напомнила, что действующая программа ипотеки выгодна банкам, поскольку они получают процентный доход от выдачи ссуд и комиссионные доходы от продажи дополнительных продуктов. В случае окончания программы банки, скорее всего, повысят ставки ипотечных кредитов, чтобы поддержать маржинальность сегмента.

Однако аналитик агентства Moody’s Мария Малюкова считает, что риски возникновения «ипотечного пузыря» все-таки имеются. На это могут повлиять замедление экономики, падение реальных доходов населения и рост безработицы на фоне пандемии. Однако Малюкова подчеркнула, что пока первоначальный взнос по ипотеке не опускается ниже 15% и общий ипотечный портфель банков не превышает 7% ВВП, риск возникновения «ипотечного пузыря» невелик. Эксперт также утверждает, что программа льготной ипотеки помогает заемщикам — их ежемесячные расходы на обслуживание обязательств снизились.

По словам генерального директора VSN Realty Яны Глазуновой, для отказа от субсидирования ипотечных ставок нужна стабилизация экономики и рост доходов населения. В противном случае это может вызвать спад спроса. Отмена субсидирования не вызовет спада цен на недвижимость.

Генеральный директор агентства недвижимости We Know Александр Галицын считает, что доступная ипотека должна быть не временной мерой, а постоянно действующим инструментом. Программа увеличила спрос на жилье не только в Москве, но и в регионах.

* 1. 26.11.2020 ЛЕНТА.РУ. **Коммунисты предложили максимально расширить льготную ипотеку**

Председатель партии «Коммунисты России» Максим Сурайкин назвал призыв главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной свернуть льготную ипотеку символом асоциальной политики, сравнив эту инициативу с пенсионной реформой. Об этом сообщается на [сайте](http://komros.info/News/news_15149.html) партии.

Сурайкин отметил, что глава ЦБ предлагает завершить программу льготной ипотеки в непростой для граждан период. «Да это просто ударить в спину нуждающимся в жилье! И понятно, что если такое решение будет принято, оно приведет к росту социальной напряженности», — заявил глава компартии.

Коммунисты предлагают «максимально расширить» программы доступной ипотеки. На сайте партии также говорится, что они организуют акции протеста, если инициатива Набиуллиной получит поддержку в правительстве и парламенте.

Глава ЦБ [указала](https://lenta.ru/news/2020/11/25/house_price/) на необходимость своевременного завершения программы ипотеки с господдержкой, выступая в Госдуме в среду, 25 ноября. Она сообщила, что рыночные (а не только субсидированные ипотечные ставки) снизились, и это позволит гражданам получать доступную ипотеку и в дальнейшем.

* 1. 27.11.2020 АНСБ. **При росте цен на 10% эффект от «ипотеки под 6,5%» исчезнет уже в 1 квартале 2021 года**

Аналитики компании «Талан» прогнозируют, что экономический эффект от «ипотеки под 6,5%» полностью исчерпает себя, если цены вырастут еще на 10% по сравнению с текущим уровнем.

 Расчет экономического эффекта эксперты построили, оценив среднюю стоимость квартир в городах-миллионниках, с учетом размера переплаты по ипотечному кредиту. За счет снижения ипотечной ставки по государственной программе субсидирования (с 8,6% до 6,5%») заемщик экономит на сумме переплаты по кредиту. При этом рост спроса на недвижимость спровоцировал увеличение цен на новостройки в среднем на 12%, соответственно вырос и средний размер ипотечного кредита. В момент, когда рост цен на жилье превысит сумму экономии на процентах, экономический эффект от госпрограммы исчезнет, – предупреждают аналитики «Талан».

Если в апреле 2020 года на старте госпрограммы прямая выгода при 18-летнем ипотечном кредите, в среднем по стране, составляла почти 950 тысяч рублей, то к ноябрю за счет активного роста цен на недвижимость позитивный эффект снизился до 588 тысяч. Если динамика роста на первичном рынке будет такая же, как в течение последних шести месяцев, то уже к концу первого квартала 2021 года доступность жилья для россиян вернется к «докоронавирусному» уровню даже с льготной ставкой.

Государственная программа по льготному ипотечному кредитованию за время своей работы с апреля текущего года привлекла почти 110 тысяч покупателей жилья на первичном рынке. Приток денег в строительную отрасль составил более 400 млрд. рублей.

Согласно данным Росреестра, наиболее востребованной льготная ипотека оказалась  в Санкт-Петербурге (14 963 кредита), Ростовской области (7 414), Краснодарском крае (7 150), Татарстане (5 000), Воронежской области (4 655), Башкирии (4 109), Ленинградской области (3 949) и Москве (3 643). При этом среди федеральных округов лидерами оказались Приволжский (27 124 кредита), Северо-Западный (23 519) и Уральский (18 596).

**Наталья Гарифуллина, заместитель генерального директора по маркетингу компании «Талан»:**

*– На сегодняшний день почти 40% всех ипотечных кредитов на первичном рынке в стране выдается по льготной программе. Но ситуация в различных регионах неравномерная. В Москве доля льготной ипотеки составляет всего 16%, в Тюменской и Свердловской областях – по 23%, при этом в Ленинградской области по программе реализуется почти 90% ипотечных квартир в новостройках, а в Ростовской области еще больше – 94%. Региональная востребованность льготной ипотеки зависит от цены квадратного метра и доли апартаментов на рынке. Именно поэтому льготная ипотека не слишком востребована в Москве. Льготный кредит выдается только под жилые помещения, а его сумма должна быть не выше 6 млн рублей для регионов и не более 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга и областей. Также доля ипотеки с господдержкой зависит от наличия дефицита предложения: небольшой объем первичного рынка ограничивает возможность покупки квартир. Поэтому в лидерах мы видим регионы с активным строительным рынком: Ростовская и Ленинградская область.*

Напомним, что накануне председатель Банка России Эльвира Набиуллина призвала правительство не продлевать более льготную ипотеку, поскольку имеется риск появления «ипотечного пузыря». В настоящий момент сумма ипотечных кредитов, взятых населением, составляет более 4 трлн рублей.

* 1. 26.11.2020 News.ru. **В России могут снизить ставки по ипотеке до 2%**

Глава думского комитета по финансовому рынку Анатолий Аксаков назвал способ снизить ставки по ипотеке в России до 2-3%, сообщает News.ru. По его словам, необходимо подключать регионы к уже существующей федеральной программе.

Речь о программе субсидирования субъектов РФ, которые берут на себя компенсацию процентной ставки по ипотеке. Во многих регионах она уже работает. Так, по словам депутата, в Подмосковье семьям с ребенком, который родился после 1 января 2020 года, предоставляют ставку по кредиту на жилье в размере 3,5%. В Чувашии ставка по сельхозипотеке вообще доходит до 0,1% добавил Аксаков. По его мнению, подключение регионов к федеральной программе позволит установить наиболее выгодные условия для желающих приобрести жилье в кредит.

« (Ставка) может достигать 2-3%. В каждом регионе по-своему», — пояснил парламентарий.

В настоящее время в России действует программа льготной ипотеки со ставкой в 6,5%, которая распространяется только на квартиры в новостройках. Программа действует до 1 июля 2021 года.

Ранее, как сообщал «Рамблер», глава Министерства строительства РФ Ирек Файзуллин заявил, что ведомство работает над тем, чтобы программа льготной ипотеки была продлена и после 1 июля 2021 года. Министр пообещал «смотреть на ситуацию, которая сложится к середине года в этом направлении». Он также отметил, что одна из задач министерства состоит в том, чтобы не допустить роста цен на квартиры, и для этого «надо успеть дополнительное предложение сделать». Между тем глава департамента банковского надзора Центробанка Александр Данилов предупредил, что на ипотечном рынке может произойти перегрев, если программу льготной ипотеки продлят и наступит новый кризис.

* 1. 26.11.2020 РИА Недвижимость. **Эксперт: застройщикам не интересна льготная ипотека на дома для молодежи**

Специализирующиеся на малоэтажном строительстве российские застройщики сегодня не нуждаются в программе льготной ипотеки на строящиеся ими индивидуальные дома для молодежи, сообщил РИА Недвижимость директор по продажам Good Wood Development Валерий Лукинов.

В четверг [РБК](http://ria.ru/organization_RBK/) сообщил о том, что "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" запустит программу, предусматривающую льготную ипотеку на строящиеся индивидуальные дома и на завершенные дома на первичном рынке от застройщика для молодежи. На пилотную версию программы, которая может быть запущена в декабре и продлится до 1 июля 2021 года, из прибыли компании будет выделено 300 миллионов рублей, а кредиты будет выдавать банк "Дом.РФ". Предполагается, что проект будет предназначен для заемщиков не старше 36 лет, имеющих на иждивении детей не старше 19 лет. Ставка по программе составит 6,5%, а лимиты установят на уровне 12 миллионов в Москве, [Подмосковье](http://ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/), [Санкт-Петербурге](http://ria.ru/location_Sankt_Peterburg/) и Ленобласти и до шести миллионов рублей в других регионах. Максимальный срок кредита составит 20 лет, а минимальный первоначальный взнос — 20%.

По словам Лукинова, малоэтажное жилье сейчас пользуется повышенным спросом. "Ситуация на рынке сегодня такая, что застройщики даже выбирают покупателей и отказываются от некоторых из них, ведь на рынке не осталось готового качественного жилья, поэтому застройщики не так сильно нуждаются в подогревании интереса к малоэтажке", - сказал он.

Кроме того, **объема** **предложенных в рамках программы денег, учитывая максимальный размер кредита, хватит всего на 30-35 домов,** добавил он.

По мнению Лукинова, пока проект будет запущен только в тестовом режиме и, возможно, в дальнейшем "Дом.РФ" будет искать другие варианты взаимодействия с покупателями и строительными компаниями.

* 1. 27.11.2020 ЕРЗ. **ЦБ считает маловероятным риск перегрева на рынке жилья**

Банк России опубликовал информационно-аналитический [материал](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31582/OFS_20-2.pdf) «Обзор финансовой стабильности» за II—III кварталы 2020 года.

**О рисках перегрева на рынке жилой недвижимости**

Регулятор отмечает большой потенциал развития рынка ипотеки, учитывая, что менее 6% россиян являются ипотечными заемщиками. В среднем заемщики и созаемщики направляют на обслуживание ипотечных и других кредитов 57% своих доходов.

Задолженность по ипотеке составляет всего 7,4% от ВВП, что ниже уровня стран большой двадцатки и стран Восточной Европы. Например, в Польше этот показатель равен 20%, в Чехии — 24%.

При этом доля «плохих» ссуд на 1 октября 2020 года составляет лишь 1,4%.

Индекс доступности недвижимости (количество квадратных метров жилья, доступных к покупке при расходах на обслуживание кредита в размере половины среднемесячной номинальной зарплаты) на 01.10.2020 достиг 40,3 кв м, что на 1,2 кв. м выше значений начала года.

Однако при отсутствии увеличения предложения от застройщиков и поддержки доходов населения может последовать рост цен на недвижимость, снижение доступности жилья и повышение закредитованности граждан.

Банк России отмечает, что в Краснодарском крае и Москве увеличение доступности жилья из-за снижения процентной ставки было полностью компенсировано ростом его стоимости.

Как указывает регулятор, значительный рост ипотеки в темпе около 20% в год возможен только за счет увеличения доступности ипотеки для менее доходных групп домохозяйств (со среднедушевыми доходами от 22 тыс. до 45 тыс. руб. на одного члена семьи).

Акцент на субсидировании процентных ставок на новостройки приводит к изменению структуры кредитования в пользу первичного рынка жилья. Доля таких кредитов может вырасти с текущих 33% до 40—60%, что дополнительно снизит спрос на «вторичку», отмечается в обзоре.

В среднесрочном периоде данные риски перегрева регулятор оценивает как маловероятные, но поддерживает ограниченный срок действия программы господдержки ипотеки.

**О росте инвестиционной привлекательности жилья**

По итогам сентября 2020 г. арендная доходность на рынке жилья составила 5,5%, что превышает на 2,25 п. п. средневзвешенную ставку по депозитам физических лиц со сроком привлечения до 1 года.

**О динамике кредитования и долговой нагрузке граждан**

Несмотря на замедление розничного кредитования населения, во II—III кварталах продолжился рост долговой нагрузки населения: платежи по кредитам достигли 11,1% от денежных доходов.

**О реструктуризации кредитов.**

На 3 ноября 2020 г. было реструктурировано 3,1% задолженности по ипотечным кредитам. При этом еженедельное количество обращений граждан на проведение реструктуризации кредитов в ноябре снизилось до 27 тыс. единиц против 150 тыс. единиц в мае, информирует регулятор.

* 1. 27.11.2020 ЕРЗ. **ДОМ.РФ: Госпрограмма льготной ипотеки на частные дома от застройщиков стартует в декабре**

Адресат программы на первых порах ограничится молодыми семьями с детьми, ставка ИЖК по ней — 6,5% годовых.

Такую информацию РБК предоставил генеральный директор госкорпорации единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ **Виталий Мутко**.

По его словам, ДОМ.РФ выделит из своей прибыли 300 млн руб. на пилот госпрограммы субсидирования ипотечных ставок на покупку объектов индивидуального жилищного строительства ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/chto-poruchil-sdelat-prezident-dlya-razvitiya-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)). При этом кредиты в рамках программы будет выдавать дочерний Банк ДОМ.РФ.

Такое решение было принято правлением госкорпорации на прошлой неделе, уточнил Виталий Мутко (на фото).

Руководитель госкомпании подробно охарактеризовал условия и особенности проекта, по сути являющегося частью [разработанной](https://erzrf.ru/news/vozvedeniye-chastnykh-domov-obespechit-profilnaya-ipoteka-a-stroit-ikh-budut-seriyno--v-sootvetstvii-so-standartom-krt?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) Минстроем в начале года, но еще не утвержденной Правительством [программы](https://erzrf.ru/news/nyuansy-gosprogrammy-razvitiya-izhs-kommentarii-zastroyshchikov?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) развития ИЖС в стране:

* + время запуска пилота — ориентировочно декабрь 2020 года;
  + cрок действия программы — ориентировочно до середины 2021 года;
  + целевая аудитория программы — на первых порах молодые семьи с детьми, а точнее — заемщики не старше 35 лет, у которых на иждивении есть дети не старше 19 лет;
  + ставка ИЖК по программе — 6,5% годовых;
  + лимиты кредитования в рамках программы — до 12 млн руб. в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленобласти и до 6 млн руб. в других субъектах РФ;
  + cрок кредита — не более 20 лет;
  + первоначальный взнос по кредиту — не менее 20% от стоимости приобретаемого объекта ИЖС.

Важно отметить, что льготная ипотека будет действовать только на покупку новых частных домов от застройщиков. В случае самостоятельного строительства дома заемщик должен будет заключить договор с подрядной компанией.

Руководитель ДОМ.РФ объяснил необходимость господдержки в сфере ИЖС тем, что данный вид жилья весьма востребован у россиян, но пока непопулярен у банков.

«Сегодня почти половина всего ввода жилья приходится на ИЖС, — напомнил Мутко. — Однако банки из-за низкой ликвидности неохотно выдают кредиты гражданам на строительство и приобретение частных домов», — [поясни](https://www.rbc.ru/business/26/11/2020/5fbe39279a7947182f021837) он.

По словам Мутко, сегодня доля сделок с ипотекой по объектам ИЖС в общем объеме жилищного кредитования в России составляет не более 5%, при этом средняя ставка кредитования для частных домов на 2—3 п.п. выше, чем для квартир в высотных новостройках.

Гендиректор ДОМ.РФ не исключил, что после отработки механизмов поддержки ИЖС на пилотной программе она может быть распространена на всех участников рынка, а не только на молодых заемщиков с детьми.

Таким образом, данная госпрограмма станет, практически, копией госпрограммы льготной ипотеки под 6,5% для новостроек, которая была [запущена](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-stroitelstvo-poluchit-preferentsii-ot-gosudarstva-kak-odna-iz-otrasley-naiboleye-postradavshikh-ot-koronavirusa?search=%D0%BF%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD) по инициативе **Владимира Путина** в апреле 2020 года и существенно стимулировала спрос на жилье, чем эффективно поддержала отрасль в условиях коронакризиса.

Первоначально срок действия льготной ипотеки на новостройки был рассчитан до 1 ноября этого года. Но во второй половине октября федеральный центр принял решение [продлить](https://erzrf.ru/news/mikhail-mishustin-podpisal-postanovleniye-o-prodlenii-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) льготную ипотеку под 6,5% (и менее) до середины 2021 года.

Также важно отметить, что Банк России выступил за скорейшее сворачивание госпрграммы льготной ипотеки на новостройки.

По мнению главы ЦБ **Эльвиры Набиуллиной** (на фото), данная программа сильно [подстегнула](https://erzrf.ru/news/elvira-nabiullina-zayavila-o-neobkhodimosti-svernut-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) цены на рынке жилья в условиях снижения доходов граждан, что чревато обнулением эффекта от низкой ставки ИЖК и дестабилизацией банковской системы из-за образования армии заемщиков с низкой платежеспособностью.

Ряд экспертов не исключает, что запуск еще одной госпрограммы по субсидированию ипотеки — уже для частного сектора — может усугубить негативные (по оценке ЦБ) тенденции на рынке жилья.

1. НОСТРОЙ, НОПРИЗ, саморегулирование
   1. 23.11.2020 Строительная газета. **Профсообщество разработало поддерживающие застройщиков поправки**

НОСТРОЙ разработал предложения по изменению законодательства в сфере подключения объектов капстроительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Об этом глава нацобъединения Антон Глушков заявил в ходе профильного круглого стола в Совете Федерации.

Так, предложено освободить энергоснабжающие организации от уплаты налогов при строительстве объектов сетевого хозяйства. Это позволит на 20% снизить затраты застройщиков на присоединение объектов к инженерно-техническим сетям. Кроме того, услугу по техническому подключению предложено перевести в электронный вид через механизм «Единого окна».

Антон Глушков также отметил необходимость введения института оценки технических условий и решений, выдаваемых в процессе технологического присоединения, введение возможности корректировки технических условий без их отмены, а также исключение из перечня необходимых документов для подключения к инженерно-техническим сетям разрешений на допуск в эксплуатацию электрических и тепловых установок.

Кроме того, в нацобъединении считают необходимым исключить средства на счетах эскроу при расчете прибыли застройщика, освободить девелоперов от уплаты НДС при реализации апартаментов, машиномест, кладовых и иных помещений в жилых комплексах, а также отнести строительство социальной и транспортной инфраструктуры к затратам, связанным с возведением объекта.

Ранее [сообщалось](https://www.stroygaz.ru/news/item/pravitelstvo-umenshit-administrativnye-barery-v-stroyke/), что в ходе совещание с вице-премьерами глава кабмина Михаил Мишустин заявил о необходимости дальнейшего сокращения административных барьеров при реализации инфраструктурных проектов.

* 1. 23.11.2020 Строительная газета. **Проектное финансирование перестало вызывать опасения у застройщиков — Глушков**

Девелоперский бизнес приспособился к механизму проектного финансирования с эскроу-счетами, получив экономический эффект от него. Об этом на профильном круглом столе в Совете Федерации заявил президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

По словам главы НОСТРОЙ, хорошо работающие компании ощутили положительный эффект механизма. «Если раньше они платили взнос в Фонд дольщиков в размере 1,2% от заключенных ДДУ, то сейчас при оперативном наполнении эскроу финнагрузка составляет около 1%. Но, это скорее итог повышенного спроса на новостройки из-за льготной ипотеки», — отметил Антон Глушков.

Глава нацобъединения добавил, что девелоперы не готовы наращивать объемы строительства, так как не видят перспектив реализации нового жилья после окончания программы льготной ипотеки в июле 2021 году.

Согласно статистике НОСТРОЙ, на 23 ноября 2020 года банки перечислили застройщикам с эскроу-счетов 46,1 млрд рублей. Всего на счетах эскроу размещено 730,5 млрд рублей. В общей сложности кредитные организации одобрили девелоперам проектное финансирование для жилищного строительства на сумму более 1,922 трлн рублей. Лидером по этому показателю является Москва — 866 млрд рублей.

Ранее в ходе профильного круглого стола в Совете Федерации член совета директоров Банка России Ольга Полякова отметила, что о поэтапном раскрытии эскроу-счетов можно говорить только после разработки критериев профильными органами власти. «Прежде всего, нужно определиться с процентом строительной готовности, по достижении которого можно возвращать деньги застройщикам с эскроу-счетов. Нужно понять, сколько это будет 30, 40 или 50%», — сказала она, предупредив, что контроль за этим процессом повысит издержки банков.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **На конкурс НОПРИЗ представили проекты, имеющие большой потенциал**

24 ноября состоялось подведение итогов 7-го Международного профессионального конкурса НОПРИЗ на лучший проект – 2020

Напомним, что Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, продолжая многолетнюю традицию, провело в этом году Международный профессиональный конкурс НОПРИЗ на лучший проект — 2020.

Поскольку организаторы постоянно повышают планку работ, представляемых на суд конкурсной комиссии, это поднимает престиж участия в конкурсе, привлекает к нему наиболее талантливых, самобытных, творчески заряженных архитекторов, инженеров, урбанистов.

Председателем конкурсной комиссии и оргкомитета конкурса стал президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков, Народный архитектор России, лауреат Государственной премии России, академик Михаил Посохин.

 Главными целями конкурса стали демонстрация лучших достижений в области градостроительства, архитектурного проектирования и инженерных изысканий в России и за рубежом, содействие внедрению инноваций и прорывных технологий, привлечение внимания общества к профессии и результатам деятельности.

В этом году к участию в конкурсе были допущены 700 проектов в 19 номинациях, которые охватывают все аспекты архитектурной, градостроительной и изыскательской деятельности. В том числе 31 проект от зарубежных участников и 348 проектов от студентов и аспирантов 55 российских и 7 зарубежных профильных вузов.

Наиболее активно проявили себя учащиеся Московского государственного академического художественного института имени В. И. Сурикова, Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств и Астраханского государственного архитектурно-строительного университета (34, 27 и 24 проекта соответственно). Также жюри отметили высокий уровень работ студентов Ижевского государственного технического университета имени М. Т. Калашникова.

География участия охватывает все федеральные округа России, а также такие страны, как Армения, Беларусь, Йемен, Казахстан, Кыргызстан, Приднестровье и Узбекистан.

Конкурсная комиссия рассмотрела представленные заявки и приняла решение наградить 386 проектов, в том числе присудить 92 диплома первой степени.

 Особое внимание Михаил Посохин обратил на то, что молодые специалисты представили на рассмотрение конкурсной комиссии проекты, имеющие большой архитектурно-художественный потенциал, что свидетельствует о наличии таланта и высокой мотивации участников.

1. РАЗНОЕ
   1. 20.11.2020 RT на русском. **В Гильдии риелторов России оценили ситуацию со статусом апартаментов**

Вице-президент Гильдии риелторов России Константин Апрелев прокомментировал ситуацию со статусом апартаментов.

«Это помещения, в которых нельзя прописаться. Коммунальные услуги отличаются от коммунальных услуг в жилье, они дороже. И самое главное: люди, проживающие в апартаментах, не могут предъявить никаких претензий по отсутствию социальной инфраструктуры», — заявил он в беседе с радио «Комсомольская правда».

Как отметил эксперт, зачастую застройщики продают апартаменты с большими скидками, чем вводят покупателей в заблуждение.

«Нужно понимать, что квартира и апартаменты — не одно и то же», — сказал Апрелев в беседе с Nation News.

По его мнению, нужно решать вопросы с функциональным зонированием и социальной инфраструктурой. Как считает эксперт, сами по себе апартаменты жилого назначения не должны присутствовать на рынке.

Ранее сообщалось, что Минстрой планирует законодательно утвердить жилой статус апартаментов, которые уже возведены, но запретить их строительство в будущем.

* 1. 23.11.2020 АНСБ. **Объем инвестиций в недвижимость РФ упадет почти на 20%**

Спад объема инвестиций в недвижимость РФ составит почти 20%, рассказал журналистам управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков.

"Международным инвесторам больше не выгодно наращивать свои портфели в России. Однако на рынке остался сегмент розничных инвесторов. По итогам года нас ждет спад объема инвестиций на 18% по сравнению с прошлым годом. В недвижимость вложат 230 млрд руб.", — рассказал Новиков.

По предварительным итогам года, представленным компаний, пандемия помешала планам инвесторов. Были закрыты только сделки в высокой стадии. Однако на фоне общего спада, пандемия практически не повлияла на Москву. Здесь ожидается сохранение объема инвестиций на уровне прошлого года — около 190 млрд руб. Для сравнения, инвестиции в региональные активы упали на 60%.

По сегментам лидируют площадки под девелопмент. Они составят более 40% от общего объема. На втором месте офисы с 26%, на третьем склады, доля которых выросла до 25%, сместив торговую недвижимость.

* 1. 23.11.2020 ИА Строительство. **Коронавирус как катализатор перемен в градостроении**

*Ничто так не учит человечество, как переживаемые им большие катаклизмы.*

Конечно, охватившая весь мир пандемия – это большое мировое зло. Но даже в самом плохом явлении можно найти что-то хорошее. В частности, коронавирус заставляет посмотреть на нашу жизнь с других позиций, пересмотреть многие, казалось бы, незыблемые установки, в том числе и в таких достаточно консервативных сферах, как строительство, архитектура, градостроение.

**Не упустить момент**

Уже ясно, что пандемия не завершится скоро, а ее последствия будут ощущаться еще длительное время. Но было бы ошибкой, потратить его только на борьбу с болезнью, гораздо продуктивнее понять, что изменилось, и попытаться найти ответы на эти перемены.

Согласно данным ООН, к 2050 году до 70% жителей планеты будут проживать в городах, а это большой вызов всему человечеству и архитекторам, в частности. Изменится ландшафт земли, произойдет дальнейшее уплотнение проживания и одновременно опустеют большие пространства, откуда уйдут люди, а это шанс для восстановления природы.

Одновременно начнется новый этап в развитии городов. Но, по мнению архитектора **Алексея Куковякина**, предсказать, каким оно будет, нельзя. Мы вступаем в период тотальной неопределенности. Чувство тревоги становится всеобщим достоянием.

**Сценарии будущего**

На этом фоне можно говорить о нескольких возможных сценариях и трендах. Первый – дезурбанизация. Людям все меньше нравятся огромные мегаполисы, они хотят жить на природе. Работа на удаленке позволяет не ездить каждый день в офис. Пандемия резко ускорила этот процесс.

Второй – цифровизация. Новая цифровая городская платформа позволяет бизнесу выживать, а горожанам – получать услуги, не выходя из дома. Третья – рост ценности общественных пространств, когда жители рядом расположенных домов все больше приходят к выводу о необходимости совместного проживания на территории, об увеличении коммуникации между собой. Четвертый – увеличение нормы обеспеченности жильем, в том числе с развитием удаленных форм работы. Пятый – многофункциональность территорий, когда не небольшом пространстве можно найти все, что необходимо для жизни.

**Аромат города**

Все это может привести к изменению концепции современного города. Причем, эта задача не только для архитекторов и градостроителей, но и для всего общества. Будет поставлена цель – избавить людей от постоянного стресса, который присущ нынешнего городскому образу жизни. Нужно ему вернуть максимальное количество позитивных восприятий. Это можно сделать с помощью пристального внимания к деталям, что сделает прогулки по улицам приятным занятием. У города появится другой аромат.

Это в равной степени относится к самим жилищам. Во время пандемии изменилось их функциональное значение, они стали использоваться не только для отдыха, но и для работы. Но в большинстве своем они сегодня для этих целей не приспособлены. Неслучайно города столкнулись с таким странным, на первый взгляд, но закономерным явлением – многие горожане стали снимать для ведения трудовой деятельности номера в гостиницах или арендовали квартиры. Понятно, что это и дорого, и не очень удобно. Значит, появляется задача – как изменить жилое пространство для решения этого вопроса.

**Город будущего пока в тумане**

Пандемия спутала все прогнозы, травмы от нее мы будем зализывать еще много лет и в первую очередь в экономике. В таких условиях о каких ближайших сценариях для города можно говорить. Мы не знаем, что случится в 2021 году.

В этой ситуации архитекторы в растерянности, они плохо представляют, что проектировать, ведь все может кардинально измениться в один миг. Прогнозы сбываются все хуже, это означает, что нам нужен более гибкий, способный к быстрым изменениям мир. Но при этом мы все пытаемся понять тренды.

Города развиваются по-разному, и пандемия только усилила эти тенденции, каждый мегаполис по-своему реагирует на новую ситуацию. Так, в Нью-Йорке отток жителей в два-три раза превышает их приток. В Лондоне растет цена недвижимость, а в Осло – ничего не меняется, что тоже следует признать реакцией на ситуацию.

Сегодня дом становится рабочим местом, а потому мы стали больше задумываться о своем домашнем пространстве, каким оно должно быть. И если в связи с удаленкой, становится все менее важно, в каком месте работать, то вопрос «Где жить?» приобретает дополнительную актуальность. Например, обосновать нашу резиденцию в квартире на окраине Москвы или в пригородном доме с 6 сотками. Тем более, цена этих двух видов жилья сопоставима.

Пандемия неизбежно влияет на девелоперов, на квартирографию жилищных комплексов. Она же в свою очередь диктуется образом жизни. Теперь многие считают, что в их жилище должен располагаться рабочий кабинет, который становится важной частью планировки квартиры или дома.

Жилищные комплексы эволюционируют от единообразия в сторону сочетания самых разных предложений: от высотных зданий до малоэтажки и индивидуальных коттеджей. Город будущего – это совмещение противоположностей, обладающий возможностями для реализации многих функций и запросов.

Не только пандемия меняет будущее, но и экономика диктует свои требования. Но что интересно, и то и другое работает на процесс увеличения домашнего пространства.

**Жадность и страх не должны победить**

Сегодня мир пребывает в точке жадности и страха. Одна архитектурная компания даже разработала соответствующий индекс. Люди думают, как заработать или не потерять то, что уже есть, и при этом не заразиться. Жадность и страх повышает общую волатильность общества, что не увеличивает в нем конструктивного элемента. Перемены во время пандемии очень болезнены, поэтому стоит задача по созданию систем и технологий, которые бы позволили ослаблять эти негативные тенденции.

Мы все еще пребываем в иллюзии со времен Виктора Гюго в том, что архитектура – это застывшая музыка. На самом деле архитектура – это застывшая экономика, замечает **Елена Чугуевская**, генеральный директор института «ГИПРОГОР». В облике городов, в градостроительной деятельности нам надо стремиться к многообразию, дабы каждый мог бы найти то, что ему надо. Очень важно, чтобы никто не оставался за скобками, все должны получить то, что им подходит по статусу.

В момент катаклизмов проявляется многое из того, что противоречит устоявшейся практике; те, предложения, которые воспринимались как совершенно нереальные или даже идеи не совсем адекватных людей находят применение. Поэтому охватившая мир пандемия способна многие решения, которые не могли пробиться годами и десятилетиями, сделать реальными, двигая мир вперед.

Возможно, именно в этом позитивное значение пандемии. Ведь как известно, нет худа без добра. **/**Владимир Гурвич/

* 1. 24.11.2020 ЕРЗ. **Эксперты обсудили эффективность инструментов онлайн-продаж для строительного бизнеса**

19 ноября компания [MACRO](https://macrodigital.ru/) провела [очередной](https://erzrf.ru/news/eksperty-stroitelnogo-rynka-podelyatsya-instrumentami-onlayn-prodazh-nedvizhimosti) круглый стол с экспертами рынка недвижимости. На этот раз темой для обсуждения стали инструменты онлайн-продаж, применяющиеся в строительном бизнесе. Дискуссия проводилась и транслировалась на [YouTube-канале MACRO](https://www.youtube.com/channel/UCQw6ZSNRVOY98WUBATJzPBQ).

Инструменты онлайн-продаж начали постепенно внедряться компаниями в строительной отрасли ещё несколько лет назад, однако пандемия послужила толчком для более активного развития данного направления. За это время многие компании успели опробовать различные методы продаж в сети и сформировать первые выводы об их внедрении в бизнес-процессы. Полученный опыт стал базой для разностороннего обсуждения эффективности онлайн-инструментов.

В работе круглого стола в качестве экспертов приняли участие представители застройщиков, девелоперов, консалтинговых и digital-агентств, а также IT-компании, разрабатывающей решения по автоматизации в строительном бизнесе.

Среди них: Михаил Бесфамильный, директор и собственник «Орсо групп»; Александр Коваленко, коммерческий директор РКС Девелопмент; Анжелика Альшаева, генеральный директор Агентства недвижимости ГК «КВС»; Артём Бреславский, директор по развитию компании MACRO; Анна Шишкина, партнер, руководитель Центра управления продажами компании GMK; Анна Морозова, управляющий партнер консалтингового агентства “B-Go”; Анатолий Норштейн, директор по развитию бизнеса компании ЦФТ Базис; Борис Лепинских, CEO сделка.РФ; Александр Сучков (на фото); кофаундер диджитал компании The Architect Артём Запрудский, руководитель направления развития технологических партнеров и отраслевых решений CoMagiс; Артем Глухих, СЕО Базис Недвижимость.

Вела круглый стол заместитель директора по маркетингу и продажам компании MACRO **Светлана Опрышко** (на фото).

В РКС Девелопмент активно используются инструменты онлайн-продаж, в том числе в части создания качественного контента для продвижения объектов в сети. Александр Коваленко (на фото) поделился тем, как компании удается привлечь внимание клиентов к своему продукту.

«У нас большое количество интересных видео на Youtube, — рассказал Коваленко. — Например, мы используем формат съемки, при которой можно крутить телефон на 360 градусов и рассматривать объект. Также есть видеообзоры, где летают дроны. Мы используем все технические новинки, чтобы в максимальном разрешении показать клиенту, что происходит на площадке», — добавил он.

Множество вопросов на эфире получила Анжелика Альшаева (на фото), которая рассказала о практике совершения сделок ГК «КВС» в онлайн-формате.

«В 2019 году мы открыли онлайн-магазин квартир, где можно провести весь цикл продажи от выбора объекта до его регистрации в Росреестре полностью через интернет, — сообщила она. — Сначала доля сделок в онлайне была небольшая и составляла 5—15%, а к сегодняшнему дню нам удалось увеличить этот показатель до 70%» — не без гордости проинформировала Анжелика.

Представитель digital-компании Александр Сучков (на фото) рассказал, что секретных инструментов для взрывного роста онлайн-продаж нет, и нужно подходить к продвижению системно.

«Важно понимать клиента и, исходя из этого, формировать стратегии, этапы и инструменты, которые будут использованы» — прокомментировал эксперт.

Также топ-менеджеры компаний рассказали о том, как клиенты отвечают на возможность покупать недвижимость онлайн.

«По нашему опыту, в таком формате готовы работать инвесторы, знакомые с нашими проектами, — рассказал Михаил Бесфамильный (на фото). — У рядовых покупателей сохраняется стереотип о том, что нужно прийти в офис к застройщику».

«Как ни крути, наличие онлайн-инструментов — это очень полезно. — сделала вывод Анна Шикшина (на фото). — Однако все менеджеры подтвердят, что офлайн общение с клиентом остается в приоритете. По статистике, традиционные продажи преобладают: не более 20% встреч и консультаций с клиентами проходят онлайн» — уточнила она.

В рамках обсуждения вопроса о готовности клиентов покупать недвижимость в интернете, Артем Глухих (на фото) рассказал о том, как с разными покупателями работают в Базис недвижимость.

«С теми, кто готов совершать сделку онлайн, мы продолжаем работу в этом формате, — поделился он. — Остальным мы предлагаем два посещения: первое, чтобы посмотреть своими глазами объект, и второе — для передачи ключей. Находящиеся между этим коммуникации можно проводить в личном кабинете и вести документооборот в электронном виде».

Артём Бреславский (на фото) подтвердил необходимость введения автоматизации и облегчения рутинных процессов с помощью технологий.

«Человек не хочет приходить в офис ради юридических и бухгалтерских процессов, — рассказал он, пояснив: — Все это можно смело переносить в онлайн. Например, мы в компании MACRO реализовали для клиента из Рязани онлайн-бронирование квартир, чтобы клиент мог не приходить в офис совсем. Теперь тот же самый сервис мы внедряем и для других застройщиков», — сообщил Бреславский.

В финале обсуждения вопроса об актуальности онлайн-продаж Анна Морозова (на фото) резюмировала: «На данный момент это востребовано в крупных и курортных городах, а также актуально для крупных застройщиков с узнаваемым именем, которым доверяют клиенты.  Для локальных городов с населением до 1 млн человек это не совсем нужная сейчас история, — добавил она, пояснив: — Когда региональные компании начали предлагать сделки в интернете, оказалось, что покупатели не готовы к такому».

Также в рамках обсуждения спикеры ответили на вопросы зрителей, а также обменялись опытом и механикой внедрения и использования инструментов онлайн-продаж. Прошедший круглый стол отличился активным диалогом между экспертами — они задавали друг другу множество вопросов, а некоторые договорились связаться за рамками прямого эфира для дальнейшей коммуникации.

Запись круглого стола «Лучшие практики онлайн-продаж» доступна по [ссылке](https://www.youtube.com/watch?v=3MTsvVoTwIE&feature=youtu.be&ab_channel=MACRO).

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Производительность труда в строительстве можно увеличить на 50%, но только с «цифрой»**

Производительность труда в строительстве в последние годы стагнирует и не отличается высокими показателями. Однако ее можно существенно увеличить, но только с переходом на цифровые технологии. Об этом рассказала на IV Международной конференции «Развитие института строительной экспертизы» заместитель председателя российского отделения buildingSMART, руководитель комитета по обучению и сертификации Национальной ассоциации инженеров-консультантов в строительстве Марина Король.

 Строительство – один из ведущих секторов экономики почти в большинстве стран мира. Сегодня вклад строительства в глобальную мировую экономику составляет 13%. Однако низкая производительность труда в строительстве, невысокое качество работ, значительное превышение изначально заложенных бюджетов, и сроков реализации строительных проектов мешают отрасли повысить эти показатели. Всю серьезность последнего обстоятельства мы в полной мере узнали, а многие из нас – и почувствовали на себе во время пандемии коронавирусной инфекции, когда потребовалось в срочном порядке возводить новые инфекционные больницы или переоборудовать уже существующие: строительный сектор не всегда успевал за спросом.

Согласно исследованиям Глобального института McKinsey, на протяжении последних двадцати лет глобальное строительство практически находится в состоянии стагнации. С точки зрения производительности труда оно растет всего на 1% в год – в то время, как в целом мировая экономика в последнее время ежегодно росла на 2,8%, а промышленное производство – на 3,6% в год.

В то же время существует возможность кардинально поменять ситуацию с производительностью труда в строительстве и повысить ее на 50-60%.

Как это сделать?

Руководитель комитета по обучению и сертификации Национальной ассоциации инженеров-консультантов в строительстве **Марина Король** считает, что необходимо оптимизировать отраслевое регулирование, усовершенствовать контрактную систему и подходы к инжинирингу, улучшить систему закупок и повысить квалификацию работников отрасли. Но самый большой вклад  в рост производительности  по сравнению с другими факторами следует ожидать от внедрения цифровых технологий  и того, что принято в наши дни называть «индустрией 4.0». К цифровизации следует относиться не как к очередному вызову, а именно как к инструменту, позволяющему улучшить производительность труда и сделать процесс более прозрачным, - подчеркнула Марина Король.

«Традиционно считается, что BIM-технологии выгодно применять в проектировании, на стадии строительно-монтажных работ. Однако согласно самым передовым подходам в этой области, рекомендуется активно применять «цифру» и на этапе практического использования построенных зданий, сооружений и инфраструктурных объектов. Такой подход даст значительно большие выгоды и преимущества», - утверждает Марина Король.

По словам спикера, заранее оценить социально-экономические, экологические последствия появления того или иного объекта, а также проверить его фактические эксплуатационные характеристики на соответствие требованиям и нормативам можно благодаря организации информационных потоков в прямом и обратном направлении по ходу жизненного цикла. Тем самым можно использовать фактические эксплуатационные параметры объекта капстроительства для улучшения будущих объектов.

«Конечно, важнейшее значение при этом имеет качество создаваемой и потребляемой информации, процессы ее проверки и предоставления доступа к ней всем участникам строительства. Организовать эти процессы можно, следуя рекомендациям международных стандартов по информационному менеджменту на основе информационного моделирования серии ISO 19650. Также можно пользоваться активно развивающимися открытыми стандартами данных buildingSMART, часть из которых приняты как ГОСТы», - сообщила руководитель комитета по обучению и сертификации Национальной ассоциации инженеров-консультантов в строительстве.

* 1. 24.11.2020 АНСБ. **Защита дольщиков закончилась канализацией: Фонд дольщиков сливают с Фондом ЖКХ**

В рамках оптимизации институтов развития, объявленной премьер-министром России Михаилом Мишустиным, произойдет одно из самых странных слияний, а именно – Фонд защиты прав дольщиков будет объединен с Фондом ЖКХ.

При этом новая структура будет называться вполне однозначно: Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Говоря об этом слиянии, стоит вспомнить крылатое выражение руководителя Госстроя России в начале 2000-х годов Николая Кошмана: «Там, где к строительству добавляют ЖКХ, дело обязательно закончится канализацией».

Напомним, что в настоящее время Фонд защиты прав дольщиков находится в ведении корпорации ДОМ.РФ и формируется за счет взносов застройщиков, которые работают по старым схемам долевого строительства жилья. Застройщики перечисляют в Фонд защиты прав дольщиков 1,2% от каждого заключенного договора долевого участия (ДДУ). По данным Счетной палаты РФ, приведенным в июле с.г., в 2017-2019 годах Фонд получил имущественный взнос в 43,5 млрд рублей от государства, 42,4 млрд рублей от застройщиков на пополнение компенсационного фонда  и 14,2 млрд рублей из бюджетов регионов. Общая сумма аккумулированных средств — 102,8 млрд рублей. Однако израсходовано, по данным Счетной палаты, всего 17 млрд рублей (16,6% от собранной суммы). При этом около 30% средств вложены в облигации и на депозиты, а средняя зарплата московского персонала Фонда составляет 340 тыс. руб. В целом Счетная палата признала работу Фонда защиты прав дольщиков неэффективной – и это, не считая финансовых и уголовно наказуемых нарушений.

Фонд содействия реформированию ЖКХ занимается переселением граждан из аварийного жилья, модернизацией коммунальной структуры и капремонтом жилого фонда. Ежегодные расходы Фонда составляют около 500 млрд рублей – это бюджетные средства в виде имущественного взноса Правительства России, средства из бюджета Нацпроектов,  а также доходы от размещения временно свободных средств на депозитах.

Напомним, что с 2019 года жилищное строительство в России перешло на проектное финансирование через счета эскроу. При этом по старым схемам долевого строительства жилья в настоящее время достраивается около 70% начатых строительством объектов. Предполагается, что в течение 3 лет застройщики полностью перейдут на проектное финансирование и, следовательно, не будут перечислять средства в Фонд защиты прав дольщиков. Все риски по достройке проблемных объектов в этой ситуации должны будут взять на себя банки, предоставившие проектное финансирование застройщику.

Напомним, что в соответствии с реформой институтов развития банк ДОМ.РФ будет объединен с банком МСП в единый Универсальный банк и поступит под управление ВЭБ.РФ. Корпорация ДОМ.РФ как институт развития ипотечного кредитования в России, таким образом, освободится от излишних и дублирующих функций.

Михаил Мишустин на совещании с вице-премьерами  также отметил, что в рамках оптимизации управления сферами национального развития будет упрощен порядок размещения инженерных сетей, подъездных и сельских дорог, поселковых улиц.

«Для них больше не потребуется получать разрешение на строительство, — заявил премьер-министр. — А это означает, что не нужно готовить большой объем сложной документации, что позволит как минимум на полгода, а в некоторых случаях до года, сократить сроки проведения работ».

Чиновник заверил, что теперь строить станет дешевле и проще (в том числе, за счет перевода в цифровой формат части административных процедур). При этом государство продолжит контролировать использование земельных участков, а также соблюдение безопасности проведения строительных работ.

* 1. 24.11.2020 РИА Новости. **Сенатор: 45% строящегося в РФ жилья возводится с применением эскроу**

Почти половина из строящегося в России жилья возводится в рамках проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, сообщил председатель комитета [Совета Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) по делам Федерации и региональной политике [Олег Мельниченко](http://ria.ru/person_Oleg_Melnichenko/).

"Из 98 миллионов 700 тысяч квадратных метров жилья, находящихся сегодня в стадии строительства, 44 миллиона 700 тысяч, что составляет примерно 45 процентов от общего числа, возводятся в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу. За год работы нового механизма это достаточно существенный и убедительный показатель", - заявил сенатор в ходе парламентских слушаний в Совфеде.

По его словам, в соответствии со "старыми правилами" достраивается 47 миллионов 600 тысяч квадратных метров жилья, и всего 6 процентов жилья сегодня строится без привлечения денежных средств граждан за счет собственных средств застройщика.

При этом, подчеркнул Мельниченко, более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования. "Банками уже "раскрыто" более 20 тысяч счетов эскроу на сумму, превышающую 46 миллиардов рублей. При этом следует особо подчеркнуть, что ни один дом, строящийся с помощью проектного финансирования, пока не стал проблемным", - заявил он.

По словам сенатора, в строительстве жилья с помощью проектного финансирования есть и проблемы, одна из них связана с отказом банков предоставить такое финансирование для реализации низкомаржинальных проектов жилищного строительства. Мельниченко сообщил, что сейчас в правительстве подготовлен проект документа, предусматривающего субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам, которые реализуют низкомаржинальные проекты жилищного строительства.

Среди других вопросов, связанных с проектным финансированием, поднимаемых субъектами Федерации, он назвал избыточную отчетность, широкое вмешательство банков в хозяйственную деятельность застройщиков, завышение обеспечительных мер, предъявляемых к застройщикам для принятия решения о кредитовании, и другие.

* 1. 26.11.2020 За-Строй.РФ. **На трудовой игле**

*Если система выстроена так, что может функционировать, лишь платя рабочим копейки и завозя гастарбайтеров, значит, что-то с этой системой не в порядке…*

О том, что российские стройки держатся на труде мигрантов, говорилось уже неоднократно. Но только сейчас ограничения, связанные с пандемией, наглядно показали масштаб этой зависимости, причём, речь идёт не только о мегаполисах, Москве и Санкт-Петербурге. Строительная компания, возводящая в городе Северо-Курильске (остров Парамушир, Северные Курилы Сахалинской области) ряд крупных объектов, пожаловалась на то, что из-за пандемии не может завезти рабочих из Киргизии. А потому у строек возникли большие риски. Сообщил об этом не абы кто, а генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой» **Валерий Мозолевский** на заседании областного инвестиционного совета.

Мероприятия проводил губернатор региона Валерий Лимаренко в ставшем уже традиционном формате ютуб-трансляции. Глава региональной СРО взял слово и обратил внимание участников на возникшую проблему с рабочей силой, в частности, при строительстве на острове Парамушир. Так, по его словам, одна строительная компания (название господин Мозолевский не уточнил), которая возводит в Северо-Курильске сразу несколько крупных объектов (школу, центральную районную больницу, три многоквартирных жилых дома, взлётно-посадочную полосу), столкнулась с «недостатком строителей».

«Компания давно договорилась с Киргизией, 150 человек там ждут переезда на Курилы. Но чтобы вывезти людей из Киргизии, должно быть указание Росавиации. Они обратились в МИД РФ, в областной Минтранс, к правительству области. Нужно решить вопрос, как вывезти людей. Они всё оплатят и готовы принять рабочих из Киргизии, потому что некому работать на Парамушире. Все объекты – значимые, необходимо их строить», – эмоционально убеждал участников заседания Валерий Павлович.

Министр транспорта региона **Валерий Спиченко** пояснил губернатору, что планировалось организовать чартерный авиарейс в Киргизию, который готова оплатить строительная компания, и вывезти рабочих. Но это оказалось невозможным из-за эпидемиологической обстановки.

В ответ глава региона потребовал от администрации решить этот вопрос: узнать, выполняются ли регулярные рейсы из Бишкека в Москву, и если выполняются, то вывозить рабочих ими через Москву на Курилы.

«Вам поручение: вывозите людей! На самом деле, на Парамушире просто нет других строителей. Иначе мы должны будем остановить там стройки», – сказал господин Лимаренко.

Ситуация, конечно, очень интересная, если не сказать хуже. Казалось бы, уже которое десятилетие нам твердят про «нефтяную иглу», на которой сидит Российская Федерация. Сравнение спорное, поскольку вообще-то на игле сидит не тот, кто продаёт, а тот, кто покупает, но не будем придираться к сложившимся формулировкам. Сейчас, вроде бы, экспорт страны диверсифицируется, мы уже давно торгуем с заграницей не только углеводородами, но и широким ассортиментом товаров, включая зерно, вооружение, сельскохозяйственную технику и даже собственное программное обеспечение. Есть успехи в импортозамещении, всё чаще в магазинах и домах россиян можно встретить продукцию отечественного производителя.

А между тем, в строительном комплексе сохраняется позорная традиция двухтысячных – строить все объекты руками мигрантов. И в богатой Москве с её ежегодно осваиваемыми миллиардами на благоустройство, и на суровом Сахалине с его стратегическими стройками на Курилах. Трудно назвать здоровой ту ситуацию, когда стройки встают из-за того, что компания не может завести дармовую и бесправную рабочую силу из ближнего зарубежья, и все стороны воспринимают этот факт, как что-то само собой разумеющееся. Впору говорить о «трудовой игле», на которой уже давно и прочно сидит весь российский строительный комплекс.

Можно сколько угодно создавать национальные реестры, проводить тестирования и аттестации, внедрять искусственный интеллект, BIM и армии летающих коптеров, но в конечном итоге, на самом базовом уровне все эти планы и решения должны воплощать в жизнь мозолистые руки рабочих, которые вяжут арматуру и заливают бетон. И если система выстроена так, что может функционировать, лишь платя рабочим копейки и завозя гастарбайтеров, значит, что-то с этой системой не совсем в порядке. К сожалению, об этой проблеме в отрасли говорится очень мало, либо вовсе не говорится.

Понятно, что решать её придётся на федеральном уровне, вводя квоты на труд мигрантов, отслеживая соблюдение трудового законодательства на стройках, возможно, вводя стимулирующие программы для организаций, нанимающих местных строителей. Возможно, стоило бы присмотреться к опыту западных стран, которые очень жёстко ограничивают работу гастарбайтеров в строительной отрасли, чтобы защитить своих рабочих. Но для этого проблему нужно хотя бы признать…

* 1. 26.11.2020 За-Строй.РФ. **«Евроцементу» грозит банкротство?**

*ВЭБ намерен обанкротить головную компанию международного промышленного холдинга, лидера производства строительных материалов в России*

«Внешэкономбанк» решил подать заявление в Арбитражный суд Москвы о признании головной компании промышленной группы «Евроцемент» банкротом.

Как известно в этом году ВЭБ уже подавал заявления в суды Мордовии и Свердловской области о признании банкротами «Мордовцемента» и «Невьянского цементника», входящих в «Евроцемент». Заявления были возвращены: суды сослались на антикризисную норму о полугодовом моратории на возбуждение дел о банкротстве. Сообщения о намерении вновь подать заявления о банкротстве этих двух заводов также опубликованы «Внешэкономбанком» в «Федресурсе».

ВЭБ приобрёл права по кредитам этим компаниям у «Связь-Банка», который госкорпорация передала в прошлом году в Росимущество (затем он был присоединён к «Промсвязьбанку»).

В июле ВЭБ сообщил, что выставил на аукцион права требования к «Мордовцементу» и «Невьянскому цементнику» по кредитам на общую сумму в 7,2 миллиарда рублей. Также на аукцион были выставлены требования к компаниям группы, предоставившим обеспечение по обязательствам этих заёмщиков. В качестве обеспечения по кредитам в том числе было предоставлено поручительство головной компании – АО «Евроцемент груп».

Крупнейший кредитор «Евроцемента» – Сбербанк, в конце октября он объявил, что консолидировал 100% акций головной компании группы и ищет инвесторов для реализации актива. Переход прав собственности произошёл в рамках «мероприятий по урегулированию задолженности группы «Евроцемент» и «по согласованию с предыдущим бенефициаром» Филаретом Гальчевым.

«Евроцемент груп» объединяет 19 цементных заводов в России и за рубежом, а также заводы по производству бетона, ЖБИ, карьеры по добыче нерудных материалов. По итогам 2019 года холдинг увеличил объём производства цемента на российских предприятиях на 14,5%, до 16,5 миллиона тонн.

* 1. 26.11.2020 РИА Недвижимость. **Эксперт: в более чем в 800 городах России не ведется жилищное строительство**

**Строительство жилья сегодня ведется только в 308 из 1117 российских городов,** сообщил гендиректор [Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК)](http://ria.ru/organization_Rejjtingovoe_agentstvo_stroitelnogo_kompleksa_RASK/) Николай Алексеенко в ходе презентации совместного с [ОНФ](http://ria.ru/organization_Obshherossijjskijj_narodnyjj_front/) исследования о состоянии жилищного строительства в России.

Алексеенко напомнил, что 94% из строящихся сегодня в России 98,8 миллионов квадратных метров приходятся именно на города.

"При этом только 28% городов (308 из 1117) охвачены жилищным строительством. То есть 24 миллиона россиян проживают в городах, в которых отсутствует строительство жилья застройщиками, и эти люди лишены возможности приобрести квартиру в новостройке, пользоваться льготными ипотечными программами и так далее", - отметил Алексеенко.

Поддержать эти города, по его представлению, станет возможным благодаря созданию специализированного государственного застройщика, ограниченного работой непосредственно в регионах, где отсутствуют частные игроки. "Иначе мы просто получим государственного монополиста", - уточнил он.

Также, по словам Алексеенко, возможными путями решения данной проблемы могли бы стать программа реновации и обновления жилищного фонда с участием прямого государственного заказа и создание более привлекательных условий для работы застройщиков на низкомаржинальных рынках.

* 1. 26.11.2020 ТАСС. **Эксперт: Осенний рост продаж формируется крупными застройщиками, а мелкие и средние за год «просели» на 20—40%**

В октябре в Московском регионе застройщики продали около 600 тыс. кв. м недвижимости — на 68% больше, чем годом ранее, сообщает ТАСС со ссылкой на данные аналитического центра девелоперской группы компаний ИНГРАД.

Как пояснил вице-президент [ГК ИНГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-ingrad-3955566001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true&costType=1) **Артем Бортневский** (на фото), в первые три месяца этого года рынок недвижимости Мосрегиона (Москва и Подмосковье) чувствовал себя примерно на уровне прошлых лет — 2018 и 2019 годов.

Затем на протяжении порядка четырех-пяти месяцев было зафиксировано весьма заметное падение (в отдельные периоды более чем в два раза) по спросу: следствие коронакризиса, когда на фоне повсеместного сворачивания экономической активности люди отложили свои покупки.

«Но если брать ситуацию с августа, то она стала заметно лучше, причем рост объемов продаж сопровождается приростом цен», — [заявил](https://tass.ru/nedvizhimost/10094955) Артем Бортневский в ходе своего выступления на недавней [онлайн-конференции](https://www.youtube.com/watch?v=V_73K-2NTsc) «Время изменений: рынок недвижимости — взгляд в будущее».

Он подчеркнул, что октябрьский объем продаж по Московскому региону оказался наивысшим (в частности, [благодаря](https://erzrf.ru/news/mneniye-zastroyshchikov-lgotnaya-ipoteka-povysila-prodazhi-developerov-na-2550?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6) действию госпрограммы льготной ипотеки под 6,5%) за весь текущий год — на 9% больше уровня сентября, когда было продано 548,6 тыс. кв. м недвижимости.

В целом объем продаж недвижимости за десять месяцев этого года в Московском регионе составил 3,45 млн кв. м — на 1,5% больше показателя аналогичного периода 2019 года (3,4 млн кв. м).

Бортневский также отметил следующие тенденции, сопровождавшие указанный рост продаж:

• крупные системные игроки, перешедшие на проектное финансирование, не только не уменьшили, но и несколько увеличили выручку, продажи и финансовые показатели по сравнению с 2018 и 2019 годами;

• у мелких и средних компаний оживления продаж в сентябре-октябре этого года не произошло — наоборот, в среднем у них наблюдается снижение объемов продаж на 20—40% относительно прошлого года.

По мнению эксперта, для выравнивания этого дисбаланса строительная отрасль должна максимально быстро переходить на новый формат [проектного](https://erzrf.ru/news/dolya-sberbanka-na-rossiyskom-rynke-proyektnogo-finansirovaniya-zastroyshchikov-prevysila-60?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5) финансирования с использованием счетов эскроу.

1. СТАТЬЯ. **Традиционный офис устарел, а каким будет новый?**

(25.11.2020 ИА Строительство)

Самые большие изменения в устоявшихся моделях развития происходят после сильных потрясений и кризисов.

Эпидемия по-прежнему бушует в мире, и пока нет признаков, что она идет на спад, но архитекторы, дизайнеры, градостроители уже думают о том, какие перемены она инициирует в их сферах. Судя по первым признакам, эти изменения могут оказаться достаточно значительными. Сегодня мы находимся в той фазе, когда происходит активное переосмысление многих устоявшихся стереотипов.

Вместе лучше, чем врозь

Еще совсем недавно многим архитекторам, дизайнерам и уж тем более строителям было ясно, что надо делать, как проектировать и строить. Коронавирус обрушил эти представления, стабильность и уверенность уступили месту чувству растерянности. Едва ли не в один момент возникло значительно больше новых вопросов, чем ответов на них.

Один из таких вопросов, на которые пока только предстоит найти ответ – это новая роль и конфигурация офисов. Сегодня благодаря ковиду многие из них стоят пустые или полупустые. Владельцы помещений спрашивают и себя, и специалистов, что с ними делать, какими они будут после окончания эпидемии?

Екатерина Фадеева, основатель студии стратегического дизайна DESIGN STRATEG полагает, что новая ситуация меняет представление людей об архитектурных и организационных подходах к организации и формированию офисного пространства. В первую очередь, как ни странно, это проявляется во взаимоотношении хозяев офисов и архитекторов. Если раньше проектант получал задание и начинал его выполнять в соответствии со своими представлениями, то теперь намечается более тесное сотрудничество между ним и заказчиком. Можно говорить уже о сотворчестве сторон. Ставится задача максимально понять и удовлетворить потребности клиента.

Екатерина Фадеева указывает на несколько причин, которые могут помешать успешному решению:

у архитектора не хватает информации, что реально требуется заказчику;

амбиции архитектора, когда он считает, что всегда прав;

клиент не понимает до конца, какой офис ему на самом деле требуется, какие задачи он должен решать;

потеря информации на разных этапах проектирования, когда не налажена система коммуникации между разными исполнителями.

Еще недавно часто возникали ситуации, когда заказчик выставлял жесткие требования и переубедить его их изменить, внести в них коррективы было крайне сложно. На новом этапе взаимодействия архитектор обязан досконально изучить потребности своего клиента. Это способствует осознанному подходу к проектированию; дизайнер понимает, что надо, зачем надо и где это должно располагаться.

Давно известно, что конфигурация пространства оказывает сильное воздействие на поведение и работу сотрудников. По сути дела, она в определенной степени создает модель бизнеса, и архитектор при проектировании должен учитывать этот фактор.

Как говорит Екатерина Фадеева, все это требует определенной перестройки работы архитектурного бюро, новых дополнительных стадий. Это другой уровень сбора информации и другой уровень ее анализа и обработки. По сути дела, это ключевой момент в проектировании, так как позволяет дизайнеру глубоко погрузиться в бизнес заказчика. В свою очередь это нужно для обретения ясного понимания того, что должно быть на выходе. Тогда вместо угадывания появляется понимание и осознание смысла процесса.

Далеко не всем дизайнеры нравится такой подход, признает Екатерина Фадеева, когда клиент активно участвует в проектировании, вмешивается в его ход. Ведь хорошо известно, что архитекторы любят свободу выражения, а не адаптацию своих идей под чужие требования.

Но это необходимо, потому что сегодня возникает еще один важный момент в проектировании. Еще недавно для архитектора финальной стадией проекта являлась передача его заказчику. Но для бизнесмена это не было финалом, для него завершением этой работы является освоение нового офисного пространства и формирование на его основе обновленной культуры бизнеса. Новые реалии требуют устранить этот разрыв, иначе может оказаться, что усилия сторон не дадут требуемого результата. Даже хороший проект может не увенчаться появлением эффективной постковидной модели компании.

Место, где хочется работать

Традиционные офисы, к которым мы все привыкли, это огромные помещения, заставленные одинаковыми столами. Такой дизайн был во многом связан со стремлением сделать все максимально дешево. Как говорит Ольга Смоленская, генеральный директор Проектного объединения «Уникум», владельцы офисов шли на поводу у денег.

В таких помещениях людям некомфортно работать и находиться. Мешают запахи, посторонние звуки, все сидят друг на друге. Это как раз то, что получило в народе название «офисного рабства».

Впрочем, говорить достоверно о том, каким будет модель бизнеса после эпидемии, как изменятся конфигурации офисов, можно лишь в режиме предположений. Точных ответов ни у кого нет, а принимать за истину субъективную точку зрения архитектора – это идти на большой риск. Можно лишь говорить о том, в каких направлениях будут идти перемены. В первую очередь на них станет оказывать влияние мобильный фактор. Современные технологии позволяют работать многим сотрудникам с любого места. Рутинный офисный труд уходит в прошлое если не целиком, то частично. Да и сами офисы должны подстраиваться под вкусы тех, кто в них останется. По сути дела, речь идет о появлении новой рабочей среды.

Офисы будущего, считают некоторые архитекторы, будут обладать красочным ландшафтом, их серая унылость должна уйти в прошлое. Чтобы быть конкурентными, например, с домашними условиями работы, они должны приобрести ряд новых свойств и дизайнерских элементов. Все меньше сотрудников будут иметь фиксированное количество часов, которое надо провести именно в офисном помещении. Новое пространство должно позволять людям приходить на время, поработать, а затем и переместиться в другое место. Это предъявляет иные требования как к рабочему месту, так и к конфигурации и размеру самих офисов.

Офис в постковидную эпоху должен соответствовать иному типу мышления – развитию культуры по удаленной работе. Что это реально означает? Снижение числа рабочих станций, уменьшение размера переговорных комнат, сокращение количества кабинетов, в том числе и для руководящего состава, и при этом максимальное вовлечение сотрудников в рабочий процесс.

По сути дела, офис становится аналогом рабочего места в домашних условиях. Нет больше «человейников» – при переводе части сотрудников на удаленку на той же площади появляется возможность разместить меньше рабочих станций, а сами они могут напоминать мини-гостиные. Все это работает на то, что людям хочется туда приходить.

Раньше офисы делались такими, чтобы можно было контролировать работу сотрудников. Эффекта от этого было гораздо меньше, чем прилагалось для этого усилий. Электронная система контроля и учета многократно повышает эффективность этого процесса, отмечает Ольга Смоленская.

Мобильные технологии ведут к появлению офисов совершенно другого типа, которые не привязаны непосредственно к городской среде. Они могут размещаться в самых разных местах, например, в пригородах или в сельской местности, где нет пробок, где чистый воздух и красивая природа.

Сегодня понятие офиса звучит во многом как надзорно-исправительное учреждение, в котором обязательно отбывание определенного количества времени. В новую эпоху такой формат исчезнет и приобретет совсем иной вид. Современные технологии позволяют возводить офисные здания в любом месте за очень короткий срок с гибкой конфигурацией и любыми фасадными решениями.

Берите и пользуйтесь

Разумеется, все эти новаторские идеи нереализуемы, если они не будут подкреплены соответствующими технологическими решениями. И они уже появляются во все большем количестве. Так, по словам Андрея Удалова, продукт-менеджера компании КНАУФ, компания готова предложить целый ряд технологических новинок для решения именно этих задач.

Например, такой материал как гипсокартон. Он известен давно, однако новые технологии позволяют его широко использовать на рынке, в том числе и в новом качестве. Гипсокартон предназначен для устройства легких межкомнатных перегородок, подвесных потолков, облицовки стен, а также в зданиях и помещениях с влажным и мокрым влажностными режимами с обеспечением вытяжной вентиляцией.

Кессонные акустические подвижные потолки тоже давно известны, но до сих пор не были систематизированы. Это произошло, появился альбом технических решений для самых разных случаев. Теперь сделать в помещении красивый и прочный потолок можно при помощи гипсокартонных листов. Этот универсальный, высококачественный, но в то же время простой в монтаже строительно-отделочный материал позволяет создать идеально ровную поверхность под отделку.

Еще одна новинка – подвесные перегородки. Они выполняют главным образом функцию распределения нагрузки. В качестве стоечно-ригельной конструкции к ним, как правило, примыкают системы перегородок или панорамное остекление.

Очень полезным для многих больших офисных пространств станут помещения в помещении. Их монтируют обычно в просторных залах на основе стандартных профилей.

Системы раздвижных дверей позволяют экономить квадратные метры. В последнее время актуальность таких решений быстро возрастает.

Акустические плиты КНАУФ создают акустический комфорт в помещении, устраняя в том числе эффект эха. При этом они не имеют видимых стыков после монтажа, могут быть окрашены в любой цвет и несмотря на то, что изготавливаются из перфорированных гипсокартонных листов, есть специальные решения, которые делают незаметным перфорацию. При этом сохраняется идеальный шов при отсутствии видимых стыков.

Как видим, для появления принципиально иных типов офисов есть запрос со стороны бизнеса, есть архитектурные и дизайнерские представления о том, как это делать, есть целый набор технологий, позволяющих воплощать представления в реальные объекты. Остается лишь ждать, как всем этим богатством распорядится жизнь. /Владимир Гурвич/

М.М. Куликов

27.11.2020