ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 30.10-06.11.2020

Совет Федерации: ситуация на рынке жилья требует дополнительных мер господдержки и законодательного урегулирования. *Подробнее в п. 1.3.*

С 1 ноября, вступил в силу Федеральный закон «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». *Подробнее в п. 1.5.*

Сельская ипотека теперь действует для домов не выше пяти этажей. *Подробнее в п. 1.8.*

Минстрой разъяснил, когда необходим и сколько стоит авторский надзор. *Подробнее в п. 1.9.*

Эксперты: банки будут заинтересованы в развитии ИЖС только после стандартизации этого формата жилья. *Подробнее в п. 4.8.*

Антон Глушков: «ИЖС – это не дешевое, а комфортное домостроение». *Подробнее в п. 5.2.*

Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 ноября 2020 года. *Подробнее в п. 6.1.*

Первый строительный чемпионат мира пройдет в Сочи весной 2021 года. *Подробнее в п. 6.2.*

Напротив Кремля появится элитный жилой квартал. *Подробнее в п. 6.3.*

ИЗ ДОКЛАДА ФАС. Конкуренция в строительстве тормозит из-за общей стагнации и дискриминации застройщиков. *Подробнее в п. 7.*

СТАТЬЯ. В строительстве идет сокращение финансов, объемов и персонала. Построить 120 млн кв. м жилья в год можно – продать его весьма проблематично. *Подробнее в п. 8.*

СТАТЬЯ. Цифровизация рынка недвижимости: наступление с последствиями. *Подробнее в п. 9.*

1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

* 1. 30.10.2020 ЕРЗ. **Социальная выплата на покупку жилья молодой семье будет доступна через портал госуслуг**

Михаил Мишустин подписал Постановление Правительства РФ от 27.10.2020 [№1747](http://static.government.ru/media/files/1YHyOBnmdOrMpNmPYdEmPAfeFaa8XBKL.pdf) «О внесении изменений в приложение №1 к особенностям реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"».

Согласно Постановлению, документы для получения выплаты теперь можно будет подать как при личном обращении, так и посредством ФГИС «Единый [портал](https://www.gosuslugi.ru/) государственных и муниципальных услуг». При подаче документов через портал госуслуг будет необходима простая электронная подпись одного из членов семьи.

Напомним, что программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем…» была утверждена Постановлением Правительства РФ [№1050](https://base.garant.ru/12182235/) от 17.12.2010 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы РФ "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"».

В соответствии с программой молодым семьям с детьми выплачиваются компенсации в размере 35% от стоимости квартиры, семьям без детей — в размере 30% от стоимости.

При этом возраст супругов не должен превышать 35 лет, а семья должна быть признана нуждающейся в жилом помещении и обладать доходом для первоначального взноса или оплаты кредита.

   Денежные средства можно направлять на покупку дома, квартиры в новостройке, строительство объекта ИЖС и погашение ипотеки.

На реализацию программы в 83 регионах РФ в 2020 году направлено 5 млрд руб., что позволит воспользоваться такой поддержкой более 15 тыс. молодых семей.

* 1. 30.10.2020 ЕРЗ. **Правительство упростит техприсоединение к тепловым сетям**

Госдума приняла в третьем чтении законопроект [№922560-7](https://sozd.duma.gov.ru/bill/922560-7) «О внесении изменения в статью 4 Федерального закона "О теплоснабжении"».

Согласно документу, к действующим полномочиям Правительства РФ в сфере теплоснабжения добавится утверждение типовых форм документов, необходимых для техприсоединения объектов капстроительства к системам теплоснабжения.

Законопроект был внесен в Госдуму в марте этого года в соответствии с планом мероприятий «Трансформация делового климата», утвержденным распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 [№20-р](http://government.ru/docs/35415/).

В материалах отмечается, что переход к использованию типовых форм документов при техприсоединении к сетям теплоснабжения позволит значительно повысить прозрачность подключения, унифицировать договорную практику и упростить процедуру подключения для потребителей

Напомним, что в соответствии с [Правилами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_302057/ad216cae3d06cae9a8f64cdbed83466effa15146/) подключения к сетям теплоснабжения договор о подключении к системе теплоснабжения для теплоснабжающих и теплосетевых организаций является публичным.

Законопроект направлен в Совет Федерации.

* 1. 02.11.2020 ЕРЗ. **Совет Федерации: ситуация на рынке жилья требует дополнительных мер господдержки и законодательного урегулирования**

На заседании [Совета](http://council.gov.ru/structure/docs/61947/) по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при верхней палате российского парламента обсудили ряд актуальных проблем рынка жилья.

**О негативной динамике по вводу**

Ведущая заседание вице-спикер Совета Федерации **Галина** [отметила](http://council.gov.ru/events/news/120985/), что [объем](https://erzrf.ru/news/vladimir-yakushev-obyem-vvoda-zhilya-v-rossii-po-itogam-goda-budet-primerno-takim-zhe-kak-godom-raneye?search=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4) введенного в эксплуатацию жилья за первые восемь месяцев нынешнего года (40 млн кв. м) [снизился](https://erzrf.ru/news/maksimalnyye-obyemy-vvoda-zhilya-za-yanvar-sentyabr-2020-goda-pokazali-moskovskaya-oblast-moskva-i-krasnodarskiy-kray?search=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4) на 5,5% относительно аналогичного периода 2019 года.

Одной из главных причин отрицательной динамики стал спад экономической активности в стране из-за административных ограничений, вызванных пандемией COVID-19.

По той же причине падение объема ввода жилья в эксплуатацию по итогам текущего года может составить, как прогнозируют в Правительстве РФ, до 6%, проинформировала вице-спикер.

**О мерах господдержки — что сделано и что предстоит**

Галина Карелова отметила, что меры господдержки, [принятые](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) в апреле этого года по инициативе Президента **Владимира Путина**, помогли успешно противодействовать негативным тенденциям в отрасли меры.

Речь, прежде всего, идет о запуске госпрограмм [субсидирования](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-lgotnaya-ipoteka--primer-effektivnoy-gospodderzhki-ekonomiki-i-grazhdan-v-period-koronakrizisa) за счет бюджета ставок по ипотеке до уровня не более 6,5% годовых и ставок по [кредитам](https://erzrf.ru/news/komissiya-po-vozmeshcheniyu-dokhodov-po-kreditam-zastroyshchikov-nachnet-rabotu-v-iyune?search=%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81) для застройщиков — до уровня, незначительно превышающего ключевую ставку ЦБ.

 По ее словам, эти меры господдержки должны дополниться рядом других, в частности:

* развитием института [арендного](https://erzrf.ru/news/nikita-stasishin-minstroy-chastnym-investoram-poka-nevygodno-stroit-sotsialnoye-zhilye-poetomu-nado-bratsya-za-eto-delo-gosudarstvu?search=%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BD) жилья, поскольку, несмотря на льготную ипотеку, по данным Счетной палаты РФ с начала года цены на жилье [выросли](https://realty.ria.ru/20201029/zhile-1582160610.html) на 12% — в среднем до 90 тыс. руб. за 1 кв. м;
* предоставлением жилья льготным категориям, в том числе детям-сиротам;
* модернизацией программ субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам с целью снижения разницы между процентными ставками по кредитам на приобретение жилья в новостройках и на вторичном рынке;
* [совершенствованием](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-otmenilo-ryad-normativno-pravovykh-aktov-v-sfere-tekhnicheskogo-regulirovaniya?search=%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE) отраслевой нормативной базы в целях стабилизации строительного рынка и определения новых точек роста;
* запуском [индустриального](https://erzrf.ru/news/chastnyye-doma-budut-seriyno-proizvodit-na-zavodakh?search=%D0%98%D0%96%D0%A1) домостроения для сектора [ИЖС](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-regionam-neobkhodimo-sosredotochit-vnimaniye-na-razvitii-izhs?search=%D0%98%D0%96%D0%A1), который, по мнению сенаторов, может «стать платформой для разработки и внедрения инновационных технологий для всей строительной отрасли»;
* ускорением доработки и принятия новой [Стратегии](https://erzrf.ru/news/stroitelnaya-strategiya-2030-budet-dorabatyvatsya?search=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%B8) развития строительной отрасли РФ до 2030 года.

**О нерешенных проблемах отрасли**

В материалах, подготовленных, к данному заседанию Совета по вопросам жилищного строительства, также были [перечислен](https://realty.ria.ru/20201029/stroitelstvo-1582132176.html) ряд проблем отрасли, требующий немедленного решения:

* несовершенство закрепленного в Градостроительном [кодексе](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) РФ института комплексного и устойчивого развития территории ([КУРТ](http://base.garant.ru/12138258/453c7678e00181de2049f2b7dbb47c5f/)), не способного в полной мере обеспечить такое развитие в соответствии с целевыми показателями, закрепленными в [нацпроекте](https://erzrf.ru/news/minstroy-ne-planiruyet-vnosit-seryeznyye-izmeneniya-v-natsproyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda?search=%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) «Жилье и городская среда»;
* отсутствие де факто поддержки застройщиков, реализующих низкомаржинальные жилищные проекты строительства;
* отсутствие у застройщиков возможности изменения цены и сроков исполнения госконтрактов, а также установления в госконтрактах авансовых платежей в размере до 50% от контрактной стоимости.

**О рекомендациях Минстрою относительно незавершенки**

Среди рекомендаций Совета по вопросам жилищного строительства Минстрою особой строкой выделена необходимость закрепить понятие «долгострой» и определить критерии отнесения объектов незавершенного строительства к «долгострою», [информирует](https://realty.ria.ru/20201029/dolgostroy-1582130664.html) РИА Недвижимость.

Также Минстрою предлагается проработать вопрос целесообразности [внесения](https://erzrf.ru/news/minstroy-sformiruyet-rabochuyu-gruppu-dlya-obsuzhdeniya-zakona-o-vserossiyskoy-renovatsii?search=%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0) изменений в действующее законодательство «об [изъятии](https://erzrf.ru/news/igor-belokobylskiy-zakon-o-renovatsii-pozvolit-preodolet-egoizm-otdelnykh-sobstvennikov-tormozyashchikh-redevelopment--na-mestakh?search=%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0) земельных участков с объектами незавершенного строительства (долгостроями) в случае их длительного неосвоения и регламентации данного процесса».

*СПРАВКА*

*Совет по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее — Совет)*[*является*](http://council.gov.ru/structure/docs/61947/)*постоянно действующим экспертно-консультативным органом при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.*

*Совет осуществляет следующие функции:*

*1) проводит аналитическую работу по обобщению информации о состоянии и тенденциях развития жилищной политики, жилищного строительства и жилищно-коммунального комплекса;*

*2) участвует в разработке и экспертизе проектов законодательных актов Российской Федерации и проектов законодательных актов субъектов РФ, иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области жилищной политики, жилищного строительства, жилищно-коммунального комплекса;*

*3) обеспечивает Совет Федерации и его органы информацией и аналитическими материалами, содержащими научно-экспертную оценку состояния жилищной политики, жилищного строительства и жилищно-коммунального комплекса;*

*4) осуществляет анализ практики применения федеральных законов и иных нормативных правовых актов в области жилищного строительства и жилищно-коммунального комплекса;*

*5) осуществляет взаимодействие с органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления, общественными объединениями, научными организациями, консультативными и экспертными советами, другими организациями в Российской Федерации и за рубежом по вопросам деятельности Совета;*

*6) готовит предложения по совершенствованию деятельности органов государственной власти РФ, органов местного самоуправления, организаций в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального комплекса.*

* 1. 30.10.2020 АНСБ. **Сенатор предложил зачесть вложения застройщиков в инфраструктуру как часть платы за землю**

Сенатор Аркадий Чернецкий для выполнения планов по вводу жилья предлагает дать застройщикам возможность зачесть вложения в инфраструктуру как часть платы за землю.

"Если для нас вопрос объемов строительства принципиален, если выполнение показателей национального проекта мы рассматриваем как обязательную вещь, давайте рассмотрим такой вариант: под гарантии застройщика о непревышении каких-то рубежей при продаже участка зачесть вложения в инфраструктуру в часть платы за землю. Пускай застройщик сделает нормальную инфраструктуру и даст возможность развиваться той или иной территории", — сказал Чернецкий на заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса на тему: "Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути их решения" в Совете Федераций.

Он также отметил, что для наращивания темпов строительства жилья необходимо принятие закона о развитии застроенных территорий.

"Это открывает возможность заниматься реновацией во многих городах, ориентируясь не только на бюджетный ресурс, но и имея возможность привлекать деньги коммерческого сектора. И второе, без чего нам не выполнить объемные показатели, — это застройка крупных массивов. Главная проблема, с которой мы здесь встречаемся, — это вопрос неготовности инфраструктуры, ни дорожной, ни инженерной. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к конкретным методикам и формам выпуска этих облигаций", — заявил сенатор.

Законопроект о едином механизме комплексного развития территорий и реновации жилого фонда в регионах внесли члены Совета Федерации Николай Журавлев, Олег Мельниченко, Андрей Шевченко и депутат Госдумы Евгений Москвичев.

В документе отмечается, что за его основу была взята реализуемая с 2017 года в Москве программа реновации жилищного фонда. Авторы поясняют, что реновация будет проводиться в регионах при согласии 2/3 собственников квартир в многоквартирном доме.

Ранее вице-премьер РФ Марта Хуснуллин отмечал, что законопроект будет дорабатываться после обсуждения в Госдуме. По его словам, новый закон позволит решить задачи ускоренного расселения аварийного и ветхого жилья.

* 1. 02.11.2020 За-Строй.РФ. **Предъявлять будут понятные требования. В рамках «регуляторной гильотины» вступил в силу закон об обязательных требованиях к российскому бизнесу**

Вчера, 1 ноября, вступил в силу Федеральный закон «Об обязательных требованиях в Российской Федерации». Новый нормативно-правовой акт имеет ключевое значение в рамках механизма «регуляторной гильотины» и призван создать единообразные и понятные требования для ведения бизнеса.

Закон предусматривает признание утратившими силу и отмену до 1 января 2021 года нормативно-правовых актов (НПА) Правительства РФ, федеральных органов исполнительной власти, актов РСФСР и СССР, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении госконтроля или надзора. Оценка соблюдения обязательных требований, вступивших в силу до 2020 года, будет недопустима, так же, как и привлечение к административной ответственности за их несоблюдение.

«Новый закон является элементом реформы контрольно-надзорной деятельности и устанавливает правила принятия обязательных требований. Должны применяться следующие принципы: законность, обоснованность обязательных требований, правовая определённость и системность, открытость и предсказуемость, исполнимость обязательных требований», – пояснил советник уполномоченного при Президенте России по защите прав предпринимателей Антон Свириденко.

Руководитель экспортного центра «Деловой России» по уголовно-правовой политике и исполнению судебных актов Екатерина Авдеева объяснила, что новый закон вводит чёткие регламенты принятия нормативных актов, в том числе исключает их хаотичное принятие, а также обязывает предоставлять срок не менее 90 дней для приведения бизнеса в соответствие им.

**Значение закона**

«Важно, что определяется чёткий порядок применения требований в случае коллизии требований в различных НПА, так как идёт указание на необходимость применения акта большей юридической силы, а в случае равнозначности лицо, которое обязано их исполнять, вправе само выбрать, требования какого НПА исполнять, и привлечь к ответственности за неисполнение другого проверяющий орган его не сможет», – отметила госпожа Авдеева.

Также, по её словам, немаловажно и то, что официально признаётся необходимость пересмотра требований не реже, чем каждые шесть лет, и фиксируется понятие экспериментального правового режима, что также очень важно для бизнеса.

«Вводится экспериментальный правовой режим, что мы считаем хорошим прогрессом – когда проводятся регуляторные эксперименты, изучается, как влияют новые требования на вопросы безопасности или как сказывается их упразднение», – согласился Свириденко.

Указание на необходимость создания реестра обязательных требований и корреспондирующая обязанность для органов надзора подготовить руководство по соблюдению обязательных требований также имеет немалое значение для чёткости требований и понимания их бизнесом, считает представительница «Деловой России».

Эксперт обратила внимание ещё на ряд значимых нововведений, которые вписываются в концепцию механизма «регуляторной гильотины». Все они должны сделать систему контроля и надзора понятной, системной и прозрачной.

«Поэтому, безусловно, новый закон имеет большое значение для реализации механизма «регуляторной гильотины», создания единообразных и понятных требований для ведения бизнеса, искоренения злоупотреблений со стороны проверяющих. Результаты можно будет оценить спустя определённое время, так как это будет зависеть не только от текста закона, но и от правоприменительной практики», – полагает Екатерина Авдеева.

**Риски для бизнеса**

В то же время руководитель экспертного центра при уполномоченном при Президенте России по защите прав предпринимателей Анастасия Алехнович заявила, что бизнес видит определённые риски в применении положений закона об обязательных требованиях со стороны контрольно-надзорных органов и судов в связи с тем, что при его подготовке не был учтён ряд важных замечаний бизнес-сообщества.

Так, в частности, закон определяет целью установления обязательных требований «защиту охраняемых законом ценностей». При этом, указывает эксперт, в действующем законодательстве не определено понятие «охраняемых законами ценностей».

«Использование столь широкой категории в законе делает применение его положений непредсказуемым и высокорискованным для всех подконтрольных субъектов, в том числе из-за возможности произвольного и субъективного толкования содержания таких охраняемых законом ценностей должностными лицами контрольно-надзорных органов, непредсказуемости судебной практики», – полагает госпожа Алехнович.

Кроме того, закон сузил понятие «обязательных требований» исключительно до требований, установленных НПА, что создаёт коллизию с законом «О техническом регулировании». «В ближайший год институт уполномоченных будет очень внимательно анализировать правоприменительную практику и вносить предложения по совершенствованию как самой системы требований, так и федерального закона», – заявила Анастасия Алехнович.

«В целом этот закон работает в паре с законом «О контроле и надзоре». Мы полагали, что требования должны разрабатываться от вида деятельности, однако в последнем законе требования разрабатываются от вида контроля. В этом наше замечание к комплексу этих законов, но в них, конечно, очень много прогрессивного», – заключил Антон Свириденко.

* 1. 02.11.2020 ЕРЗ. **Порядок использования фасадов многоквартирных домов для благоустройства**

Минстрой подготовил письмо от 14.10.2020 [№31067-ОГ/06](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_331208/#utm_campaign=hotdocs&utm_source=consultant&utm_medium=email&utm_content=old) «Об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников».

Согласно документу, для размещения элемента благоустройства на фасаде МКД, помимо согласования с органами местного самоуправления, необходимо получить согласие собственников помещений МКД.

В своем письме Минстрой напомнил о компетенции общего собрания собственников помещения МКД.

В соответствии со [ст. 44](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/) Жилищного кодекса РФ, к ним в том числе относится принятие решения о реконструкции МКД; строительстве хозяйственных пристроек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД; об использовании фонда капремонта; о переустройстве или перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества.

В связи с этим решение об использовании общего имущества относится к компетенции общего собрания собственников МКД.

В свою очередь, правила благоустройства территории муниципального образования, в соответствии с [131-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/), утверждаются представительным органом соответствующего муниципального образования.

* 1. 05.11.2020 ЕРЗ. **Утверждена Методика определения затрат на строительство временных зданий и сооружений**

На портале правовых актов опубликован приказ Минстроя от 19.06.2020 [№332/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202010300022?index=0) «Об утверждении Методики определения затрат на строительство временных зданий и сооружений, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства объектов капитального строительства».

Согласно утвержденному документу, в сводном сметном расчете стоимости строительства и смете на снос учитываются затраты на устройство, обустройство, приспособление, монтаж, сборку, амортизацию, текущий ремонт, эксплуатацию и перемещение, разборку и демонтаж временных зданий и сооружений.

Временные здания и сооружения подразделяются на:

* основные, предназначенные для обеспечения нужд строительства (титульные);
* вспомогательные, предназначенные для организации работ на стройплощадке (нетитульные);
* иные, необходимые на период выполнения отдельных видов строительных работ и работ по монтажу оборудования.

Также устанавливается разделение временных зданий и сооружений на инвентарные (для многократного использования) и неинвентарные (для однократного использования).

Методика содержит нормативы затрат на строительство различных видов временных зданий и сооружений, в зависимости от назначения возводимых объектов капитального строительства. Приказ вступит в силу 9 ноября 2020 года.

* 1. 05.11.2020 ЕРЗ**. Сельская ипотека теперь действует для домов не выше пяти этажей**

Михаил Мишустин подписал Постановление Правительства РФ от 27.10.2020 [№1748](http://static.government.ru/media/files/Fh71ilwTV7EdJpVpaEwwZfLxFs1KAAT9.pdf) «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)».

Ипотечный кредит теперь сможет предоставляться на приобретение жилых помещений, расположенный в многоквартирных домах высотой **не более пяти этажей**. Ранее таких ограничений в правилах не было.

При использовании ипотечного кредита для целей строительства земельного дома, соответствующий земельный участок может теперь принадлежать заемщику не только на праве собственности, как требовалось ранее, но и быть предоставлен в аренду.

**Увеличен с 3 до 5 млн руб.** размер кредита на приобретения жилых помещений в Ямало-Ненецком автономном округе. Максимальный размер кредита в сумме 5 млн руб. ранее был предусмотрен программой только для Ленинградской области и регионов ДФО. Для остальных регионов размер кредита установлен в размере 3 млн руб.

Новшеством станет и возможность использования материнского капитала для первоначального взноса. Ранее такого указания в правилах не было, и банки могли отказать заемщику.

Изменениями в Правилах также установлено требование к кредитному договору об обязательной регистрации заемщика в приобретенном или построенном жилом помещении в полугодичный срок со дня регистрации права собственности. В случае нарушения этого условия, а также требования о завершении строительства жилого дома в течение двух лет с даты получения кредит банк сможет пересмотреть ставку по ипотеке.

* 1. 05.11.2020 ЕРЗ**. Минстрой разъяснил, когда необходим и сколько стоит авторский надзор**

Строительное ведомство подготовило соответствующее письмо от 15.10.2020 [№41307-ИФ/09](http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1418803/).

Согласно Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной приказом Минстроя от 02.06.2020 [№297/пр](https://erzrf.ru/news/obnovlennaya-metodika-opredeleniya-zatrat-na-osushchestvleniye-funktsiy-tekhzakazchika?search=%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B7%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82), затраты на функции техзаказчика определяются расчетом, согласованным застройщиком, и включаются в состав сводного сметного расчета в уровне цен на дату составления сметной документации без учета НДС.

В соответствии с положениями градостроительного законодательства, осуществление строительного контроля при строительстве, капремонте и реконструкции является обязательным, а авторский надзор необходим при наличии в составе проектной документации архитектурной части.

При этом можно не привлекать автора проекта с его согласия к надзору при условии реализации архитектурного проекта без изменений.

Обязательный авторский надзор осуществляется при строительстве опасных производственных объектов, технически сложных и уникальных объектов и при приспособлении объекта культурного наследия для современного использования.

Средства на проведение авторского надзора рекомендуется определять расчетом, исходя из текущего (прогнозного) уровня цен, но не более 0,2% от полной сметной стоимости, учтенной в главах 1—9 сметного расчета.

Минстрой напомнил, что Порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства независимо от источников их финансирования, а также порядок определения размера затрат на проведение строительного контроля и численности работников, осуществляющих строительный контроль, по объектам, финансируемым полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета, утвержден Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 [№468](https://base.garant.ru/12176727/) «О порядке проведения строительного контроля…».

Проверка соответствия выполняемых работ проектной документации (авторский надзор) — одна из обязательных составляющих строительного контроля. При этом привлечение лица, осуществляющего для этих целей подготовку проектной документации, осуществляется по инициативе застройщика или техзаказчика.

В случае финансирования строительства за счет бюджетных средств, Правительством принимает решение о проведении строительного контроля Минстроем или подведомственным ему учреждением.

При строительстве объектов производственного назначения и крупных объектов непроизводственного назначения может быть создана дирекция строительства, выполняющая функции техзаказчика.

При финансировании деятельности организации, уполномоченной застройщиком на выполнение техзаказчика за счет бюджета, затраты на осуществление таких функций в сводный сметный расчет не включаются.

В отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) с 5 октября 2020 года вступила в силу отдельная Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса. Документ, утвержденный приказом Минстроя от 04.08.2020 [№421/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202009240006), устанавливает в том числе и порядок определения затрат на содержание техзаказчика, строительный контроль и авторский надзор для таких объектов.

* 1. 06.11.2020 Российская Газета. **Минстрой готовит уточнения новых норм по сейсмической опасности**

Летом вступил в силу свод правил, скорректировавший уровень сейсмической опасности для ряда городов и регионов. И если для 36 регионов степень опасность землетрясений была снижена, то для 15 (среди них, в частности, Калмыкия, Удмуртия, Алтайский, Забайкальский, Краснодарский, Красноярский края) балл был увеличен, еще в пяти регионах (Адыгея, Ленинградская, Новосибирская, Ростовская, Челябинская области) балл увеличен в большинстве населенных пунктов.

"Изменение уровня сейсмической активности регионов приведет к тому, что потребуется проводить значительную корректировку проектной документации по ранее разработанным типовым, наиболее эффективным, проектам строительства социальных, инфраструктурных объектов и объектов жилищного строительства. Это повлечет дополнительные расходы бюджета и увеличит время реализации таких проектов. Для регионов и населенных пунктов, в которых уровень сейсмической опасности повышен, стоимость строительства увеличится", — отмечает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Новый документ по запросу НОСТРОЙ оценил Российский экспертный совет МЧС России. Авторы заключения отмечают, что к ним поступает все возрастающее число замечаний по серьезным методическим просчетам новых карт сейсмического районирования от различных организаций и исследователей, в том числе соавторов этих карт. «Сейсмотектоническая основа просто подменяется картой активных разломов, хотя хорошо известно, что далеко не все активные разломы являются сейсмогенерирующими и способны порождать сильные землетрясения», — отмечается, в частности, в ответе. «Если повсеместное увеличение сейсмичности в Сибирском регионе и на Дальнем Востоке можно как-то допустить с позиции, что ее учет приведет к повышению безопасности населения, то снижение сейсмичности на 1-2 балла, отмеченное повсеместно на территории Республики Крым, Северного-Кавказа и Юга России при низком качестве проектирования и строительства наверняка приведет в обозримом будущем к проблемам, связанным с увеличением социальных, экономических и экологических рисков», — считают члены экспертного совета.

Ассоциация уже обратилась в Минстрой с просьбой об установлении переходного периода или о выпуске рекомендаций и разъяснений для региональных органов власти и застройщиков. Подобные обращения поступают и из регионов. По данным Союза строителей Алтайского края, новые нормы приведут к удорожанию строительства на 10-30%. Между тем в ответе Минстроя на обращение Союза говорится, что эти оценки завышены и, к примеру, повышение сейсмичности до 9 баллов по сравнению со строительством в несейсмостойком исполнении увеличивает стоимость строительства лишь на 10%. Кроме того, затраты на строительство более прочных зданий следует оценивать с учетом снижения затрат на восстановление строений после возможных землетрясений, говорится в документе.

"Возмущения застройщиков понятны, изменения в нормах, в основном, ужесточают и удорожают строительство, но они же обеспечивают надежность и безопасность этих зданий при сейсмическом воздействии", — отмечает руководитель управления архитектуры и конструирования Градостроительного института пространственного моделирования и развития «Гипрогорпроект» Евгений Акатов. По его мнению, изменения норм по сейсмике оправданны, так как наука не стоит на месте: уточняются расчётные коэффициенты, расчётные модели, конструктивные требования к зданиям, балльность населенных пунктов. «Задача ученых, проектировщиков, строителей — построить здание таким, чтобы при любой балльности землетрясения оно не разрушилось и могло быть пригодным для дальнейшей эксплуатации», — считает Акатов.

Пока проблема не стоит особенно остро, так как многие застройщики возводят проекты, утвержденные еще по старым правилам. «Проектная документация объектов, которые сегодня реализует компания, была получена до вступления новых СНиПов, поэтому работы не прекращались и ведутся в строгом соответствии с нормативами, действующими на данный момент», — говорит директор по строительству СК «ЮгСтройИмпериал» из Краснодарского края Станислав Николенко.

Сводом правил предусмотрено поэтапное уточнение сейсмичности конкретной стройплощадки, пояснили «РГ» в Минстрое. Сначала сейсмическая интенсивность назначается по картам общего сейсмического районирования. Она рассчитана с учетом, помимо прочего, вероятности землетрясений в ближайшие 50 лет. Затем, в ходе инженерных изысканий, сейсмическая интенсивность уточняется с учетом особенностей конкретного участка и объекта. Таким образом, новые карты не повышают и не понижают сейсмичность в отношении объектов капстроительства, подчеркивают в Минстрое.

Кроме того, проектная документация объекта, на которую выдан градостроительный план земельного участка в течение полутора лет до начала действия новых карт (то есть до 27 июня 2020 года), должна подготавливаться с учетом нормативной сейсмичности по прежнему варианту карт. «В настоящее время организована работа по внесению изменений в СП 14.13330.2018 в части уточнения отдельных положений указанного документа», — добавили в Минстрое.

1. ПРАВИТЕЛЬСТВО
   1. 30.10.2020 ЕРЗ. **Марат Хуснуллин: не исключено, что льготная ипотека с госсубсидированием будет продлена и после 1 июля 2021 года**

«Программу продлили до 1 июля, чтобы посмотреть, что будет со ставкой, что будет с выборкой. Считаем, что еще не менее 600 млрд будут под эту программу привлечено… И мы уже дальше будем смотреть вопрос о ее дальнейшем продлении, либо там в каких-то других формах», — [цитирует](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122205/) **Марата Хуснуллина** (на фото) Интерфакс.

«Есть решение о продлении этой программы на первое полугодие следующего года, — [подтвердил](https://realty.ria.ru/20201029/ipoteka-1582136239.html) в интервью РБК министр финансов России Антон Силуанов. — Я думаю, что к концу первого полугодия мы посмотрим, как складывается ситуация вокруг ипотеки, и примем решение о дальнейшей судьбе этой программы», — уточнил он.

Напомним, что госпрограмма льготной ипотеки с субсидированием ставок ИЖК до 6,5% 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) в конце апреля по инициативе Президента **Владимира Путина** с целью поддержать отрасль и граждан в условиях кризиса, она подстегнула спрос на рынке жилья, быстро вернув его к докарантинному уровню.

Оформить кредит по льготной ставке могут клиенты, покупающие квартиры в новостройках. Максимальная сумма кредита сегодня — 12 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и 6 млн рублей — для остальных субъектов РФ. Максимально возможный срок оформления кредита — до 30 лет.

За прошедшие с начала программы полгода было выдано более 230 тыс. кредитов на общую сумму почти 670 млрд руб.

Первоначально срок действия госпрограммы льготной ипотеки был рассчитан до 1 ноября этого года. Но в середине октября Президент и Правительство [приняли](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-predlagayu-prodlit-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya-2021-goda) предварительное решение [продлить](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-prodleniye-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-pozvolit-dopolnitelno-privlech-v-stroitelnuyu-otrasl-500600-mlrd-rub?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) срок действия льготной ипотеки года по 1 июля 2021 года.

22 октября на [заседании](http://government.ru/news/40672/) Правительства это решение было официально [подтверждено](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-prodlevayet-srok-deystviya-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya-2021-goda), а 24 октября премьер **Михаил Мишустин** [подписал](https://erzrf.ru/news/mikhail-mishustin-podpisal-postanovleniye-o-prodlenii-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya) постановление Правительства о [продлении](http://static.government.ru/media/files/c52i8wAGvmlYB75UymEkBftAoxwIxAso.pdf) льготной ипотеки до 1 июля 2021 года.

С учетом продления общий объем ИЖК в рамках программы увеличится с 900 млрд руб. до 1,85 трлн руб.

* 1. 30.10.2020 ТАСС. **Хуснуллин заявил, что строительные проекты Минкульта «вызывают вопросы»**

Строительные проекты Министерства культуры РФ вызвали вопросы у вице-премьера правительства России Марата Хуснуллина в ходе работы по переводу всех строительных дирекций в единую организацию. Об этом он сообщил в пятницу в ходе рабочей поездки в Севастополь.

Ранее премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление, которым в Минстрой передан ряд учреждений, выполняющих функции госзаказчика в строительстве. Среди них — дирекции по строительству и реконструкции, которые раньше находились в ведении Минспорта, Минобрнауки, Минкультуры и Минздрава.

"Очень много вопросов по министерству культуры. Нам недавно президент поручил посмотреть консерваторию Римского-Корсакова в Санкт-Петербурге. Мы каждый объект сейчас оцениваем, анализируем наличие проектно-сметной документации", — сказал зампред правительства.

Ранее в пятницу сообщалось, что Минкультуры РФ отменило конкурс на проведение первоочередных противоаварийных ремонтно-реставрационных и консервационных мероприятий в здании Санкт-Петербургской государственной консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова, который был объявлен 27 октября. Причины не называются.

В настоящее время руководители на шести дирекциях назначены, они работают в штатном режиме, добавил Хуснуллин. «Мы сейчас занимаемся уже трехлетней программой по каждому заказчику», — сказал заместитель главы кабмина. Он напомнил, что ранее была запущена работа по подготовке закона о едином госзаказчике в строительстве в виде публично-правовой компании. «Этот законопроект пошел в правительственную рассылку. Надеюсь, что мы его в осеннюю сессию внесем, и после того, как будет создана публично-правовая компания, мы будем определяться с директором и штатом», — заключил зампред правительства.

* 1. 02.11.2020 [РИА Новости.](https://ria.ru/docs/about/copyright.html) **Мишустин поручил исключить ряд требований для резидентов Арктики**

Премьер-министр РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) поручил Минвостокразвития РФ и Минэкономразвития РФ внести изменения в законодательство, чтобы исключить для резидентов Арктической зоны требование по осуществлению капитальных вложений в строительство или модернизацию объектов недвижимости.

Перечень поручений премьера по итогам рабочей поездки в [Мурманскую область](http://ria.ru/location_Murmanskaja_oblast/) опубликован на сайте правительства РФ.

"Минвостокразвития России (А. А. Козлову), Минэкономразвития России (М. Г. Решетникову) внести в установленном порядке в правительство Российской Федерации проект федерального закона, предусматривающий внесение изменений в Федеральный закон "О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации" в части исключения для субъектов малого предпринимательства, претендующих на получение статуса резидента Арктической зоны Российской Федерации, требования по осуществлению капитальных вложений в создание (строительство) либо модернизацию (реконструкцию) объектов недвижимого имущества", - говорится в перечне поручений.

Перечень видов экономической деятельности, на которые не распространяются требования по осуществлению капитальных вложений, устанавливается правительством РФ.

Срок выполнения поручения – до 31 января 2021 года. Ответственный - вице-премьер РФ, полпред президента РФ на [Дальнем Востоке](http://ria.ru/location_Far_East/) [Юрий Трутнев](http://ria.ru/person_JUrijj_Trutnev/).

1. МИНСТРОЙ
   1. 30.10.2020 ЕРЗ. **Программа поддержки низкомаржинальных застройщиков с рентабельностью менее 15% будет запущена в ближайшее время**

«Мы запускаем программу, надеюсь, до конца этого года, максимум — в следующем году, по поддержке низкомаржинальных проектов. Мы будем субсидировать ставку по проектному финансированию застройщиков, где рентабельность меньше 15%», —  **Никита Стасишин**.

 Он подчеркнул, что, по сути, речь идет о всех региональных застройщиках, которые хотят, но не могут строить из-за низкой маржинальности.

    Напомним, что для запуска программы низкорентабельных девелоперов Правительство примет соответствующее Постановление, проект которого был [разработан](https://erzrf.ru/news/minstroy-regionalnyye-zastroyshchiki-s-nizkorentabelnymi-proyektami-poluchat-kredity-subsidirovannyye-gosudarstvom?search=%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%BA%D0%BE) Минстроем и в августе этого года [размещен](https://regulation.gov.ru/projects#npa=106848) для общественного обсуждения на портале [regulation.gov.ru](https://regulation.gov.ru/).

В соответствии с этим документом государство будет [субсидировать](https://erzrf.ru/news/v-pomoshch-nizkorentabelnym-zastroyshchikam-v-regionakh-vydelyat-1-mlrd-rub?search=%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%BA%D0%BE) банкам-кредиторам разницу между процентной ставкой по кредиту и ключевой ставкой Банка России, которая сегодня [составляет](https://erzrf.ru/news/tsb-vnov-sokhranil-klyuchevuyu-stavku-na-urovne-425-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) 4,25% годовых.

На это возмещение предлагается выделить 1 млрд руб. из средств федерального бюджета. А саму организацию процесса выдачи субсидий банкам-кредиторам поручить госкорпорации ДОМ.РФ.

* 1. 30.10.2020 АНСБ. **Минстрой не планирует продлевать мораторий на штрафы для застройщиков**

Мораторий на выставление штрафов и пени из-за переноса сроков ввода жилья в эксплуатацию в связи с ситуацией с коронавирусом заканчивается 1 января, Минстрой РФ пока не склонен продлевать действие этой меры, заявил в четверг замглавы ведомства Никита Стастишин.

"Есть мера, которая сработала, и сегодня многие просят нас ее продлить, но мы пока с осторожностью на это смотрим. Это мораторий на выставление штрафов и пени на перенос сроков в связи с ситуацией с коронавирусом. Эта мера заканчивает работать 1 января 2021 года, мы пока не склоняемся к тому, чтобы ее продлевать, дабы не расхолаживать наши компании и для того чтобы они обеспечивали свои обязательства в установленные сроки", — сказал Стасишин.

Он отметил, что Минстрой с коллегами из регионов постоянно мониторит ситуацию по переносам сроков ввода жилья с помощью информационной системы ДОМ.РФ.

"Мы видим каждый такой перенос, каждого застройщика, и понимаем, что у него происходит с учетом фиксации ежемесячного прироста физических строительных работ на объекте, чтобы не допустить появления объектов, которые перенесены более чем на шесть месяцев и появления новых обманутых дольщиков", — отметил Стасишин.

Кроме этого, в число основных мер поддержки строительной отрасли входит субсидирование ставок по ипотеке до 6,5% и субсидирование кредитов застройщикам при условии сохранения ими штата сотрудников и сроков ввода по запланированным на 2020-2021 годы проектам. Поддержку получил 171 застройщик в 38 регионах РФ. С момента запуска программы в мае 2020 года заключено 225 договоров.

* 1. 02.11.2020 ИА Строительство. **Зачем действительно министр Якушев прибыл в Читу**

Как сообщили нам в пресс-службе Минстроя России, сегодня отраслевой министр **Владимир Якушев**, по поручению Председателя федерального правительства **Михаила Мишустина**, находится в рабочей поездке по Забайкальскому краю с проверкой готовности региона к  осенне-зимнему периоду (ОЗП). В поездке ему помогают – его заместитель **Максим Егоров** и зам. министра энергетики **Евгений Грабчак.**

О том, с какими результатами проблемный в этом году (*имеется ввиду зимнее отопление***, прим. редакции***)* регион подошел к новому сезону пресс-служба ведомства пока не сообщает, но уже известно, что федеральные чиновники посетили Первомайскую ТЭЦ, которая находится в аварийном состоянии, но которую обещают отремонтировать к 15 ноября.  Там необходимо, как сказал представитель ТЭЦ  **Николай Спиридонов**  - отремонтировать третий котел на 50 тонн пара, а руководитель региона, губернатор края **Александр Осипов** отметил, что в настоящий момент необходимости станции такого масштаба нет и необходимо рассмотреть вопрос строительства в поселке новой котельной. Напомним, что отопительный сезон в Забайкальском кране начинается в середине сентября.

Между тем, как сообщают местные СМИ, работники Первомайской ТЭЦ пожаловались чиновникам из Москвы на кадровую чехарду на станции, а  финансовые проблемы ЗабТЭК, которая обеспечивает теплом 49 населенных пунктов  края, возникли из-за того, что региональные власти, являющиеся учредителями компании, не могут возместить выпадающие доходы. Сумма долга составляет более 0,7 миллиарда рублей, которых нет в бюджете региона. В октябре уволился гендиректор ЗабТЭК, а работники написали письмо президенту. Текст с подробным описанием ситуации [опубликован](https://www.chita.ru/articles/152125/) на ИА «Чита.Ру».

* 1. 03.11.2020 Минстрой Новости. **Принятие классификатора строительной информации позволит специалистам из разных стран говорить на одном языке**

Об этом заявил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Дмитрий Волков на ежегодном заседании межправительственного совета по сотрудничеству в строительной деятельности государств-участников СНГ.

Документ способствует модернизации строительной отрасли и повышению качества строительства, переходу к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования и применения типовых моделей системы управления в первоочередном порядке в социальной сфере и решает задачи национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» по обеспечению правовых основ управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования.  
«Классификатор строительной информации – это, по сути, единый цифровой язык, который обеспечит обмен данными между информационными системами и позволит однозначно идентифицировать строительные элементы в информационной модели на всем протяжении жизненного цикла объекта. Отдельно необходимо сказать, что КСИ послужит основой для перевода нормативной технической документации в машиночитаемый формат», ­ сказал Дмитрий Волков.

Классификатор строительной информации обеспечит качественный информационный обмен инженерными данными между участниками инвестиционно-строительных проектов. Гармонизация и интеграция КСИ с имеющимися отраслевыми информационными системами позволит систематизировать огромный пласт информации, используемой в строительной отрасли. Запуск классификатора запланирован на декабрь 2020 года.

С целью выработки общей позиции и объединения усилий для дальнейшего развития строительного комплекса эксперты обсудили вопросы подготовки мероприятий Года архитектуры и градостроительства в Содружестве Независимых Государств, основных направлений стратегии ООН-ХАБИТАТ для государств-участников СНГ.

Кроме того, в повестке заседания – вопрос создания Комиссии по сотрудничеству между Межправительственным советом и Союзом общественных объединений «Международная ассоциация союзов архитекторов».

* 1. 05.10.2020 Российская Газета. **Минстрой: создаются цифровые двойники двух сотен российских городов**

В проекте «Умный город» участвуют 209 российских городов. Об этом рассказал замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров на сессии, посвященной развитию городской инфраструктуры, II Международного муниципального форума стран БРИКС.

В рамках проекта в регионах создаются цифровые двойники, позволяющие синхронизировать и связывать воедино все внутренние структуры города — водоснабжение, электрификацию, подачу газа, загруженность дорог, услуги здравоохранения и т.д. Благодаря внедрению цифровых систем ускоряется обмен информацией между различными структурами, собранные данные играют большую роль при принятии решений по развитию городской среды, рассказал Егоров. Внедряются системы автоматической фото— и видеофиксации нарушений правил дорожного движения, организуется постоянное видеонаблюдение для повышения общественной безопасности.

Также системы позволяют внедрять энергоэффективные технологии. К примеру, экономия на уличном освещении благодаря новым технологиям доходит до 66%.

1. БАНКИ, ИПОТЕКА
   1. 30.10.2020 ЕРЗ. **Рынок ипотечных ценных бумаг в стране на 80% сформирован ДОМ.РФ**

По итогам III квартала 2020 года госкорпорация вошла в тройку крупнейших [оригинаторов](http://fregat51.narod.ru/Practical_aspects_documentation_securitisation_actives.html) по объему ипотечных облигаций в обращении.

Этот показатель, как сообщает пресс-служба ДОМ.РФ, достиг 42,3 млрд руб., что составляет 9,3% от всего объема ипотечных облигаций в РФ.

По [данным](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/59d/59d94500e3453247603cef01b0ab33f2.pdf) ДОМ.РФ по состоянию на 1 октября объем ипотечных облигаций в обращении составил 455 млрд руб.

Лидерство по объему секьюритизированных (переведенных в облигации) ипотечных кредитов сохраняется за Банком ВТБ (249,9 млрд руб.), на втором месте — Сбербанк (75,2 млрд руб.).



При этом ДОМ.РФ выступает поручителем (гарантом) по всем этим выпускам, и с учетом этого более 80% всех ипотечных облигаций в обращении имеют [статус](https://xn--90an6b.xn--d1aqf.xn--p1ai/) ипотечных ценных бумаг ([ИЦБ](https://www.moex.com/s3024)) ДОМ.РФ.

Госкорпорация контролирует качество включаемых в ипотечное покрытие закладных, а также выкупает дефолтные закладные на свой баланс.

«Это гарантирует прозрачность и надежность рынка ипотечных облигаций, который уже сегодня составляет 2% всего долгового рынка», — [подчеркивают](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/DOM.RF-voshel-v-top-3-po-obemu-vypuska-ipotechnyh-obligacij/) в ДОМ.РФ.

Напомним, что [эмиссия](https://erzrf.ru/news/-vitaliy-mutko-zhilishchnyy-vopros-reshim-cherez-proyektnoye-finansirovaniye-stimulirovaniye-sprosa-i-emissiyu-obligatsiy?search=%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B3%D0%B0) и вывод на фондовый рынок ипотечных ценных бумаг, обеспеченных банковскими ипотечными кредитами и гарантиями ДОМ.РФ, является одним из стратегических инструментов развития доступности ипотеки, [продвигаемых](https://erzrf.ru/news/dmitriy-medvedev-obligatsii-sdelayut-ipoteku-boleye-dostupnoy-dlya-naseleniya?search=%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B3%D0%B0) на уровне Президента и Правительства.

Финансовые средства, полученные от реализации ИЦБ на фондовом рынке, идут на выдачу новых ипотечных кредитов. В целом это способствует увеличению [объема ИЖК](https://erzrf.ru/news/domrf-s-uchetom-vozmozhnogo-prodleniya-lgotnoy-ipoteki-obyem-izhk-po-itogam-goda-mozhet-dostich-rekordnykh-37-trln-rub-?search=%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%20%D0%B8%D0%B6%D0%BA) и снижению в России средней [ставки ИЖК](https://erzrf.ru/news/stavka-izhk-uzhe-sedmoy-mesyats-podryad-obnovila-istoricheskiy-minimum?search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A).



* 1. 01.11.2020 Российская Газета. **Льготную ипотеку смогут взять 620 тысяч семей**

Льготная ипотека была запущена в апреле и, по оценкам как минстроя, так и самих застройщиков, стала одной из самых эффективных мер поддержки строительной отрасли в период пандемии. Первоначально предполагалось, что господдержка позволит выдать около 240 тысяч кредитов на общую сумму в 740 млрд рублей. Фактически к началу ноября, как сообщает ДОМ.РФ, выдано 253,9 тысячи кредитов на 720,3 млрд рублей. Это более 97% от первоначально определенной суммы и 83% от увеличенного лимита программы (летом общий объем кредитов был расширен до 900 млрд рублей).

Госпрограмма привела к рекордным выдачам ипотеки в условиях пандемии, отмечает старший аналитик рейтингового агентства НКР Егор Лопатин. В мае — сентябре ее объемы в сравнении с прошлым годом выросли более чем на треть. А уже до октября было выдано практически две трети от итогового, увеличенного лимита.

Программа ипотеки с господдержкой оказала сильнейшее влияние на отрасль в восстановительный для рынка недвижимости период, говорит коммерческий директор Capital Group Петр Исаев. В проектах комфорт-класса доля сделок с привлечением кредитов под 6,5% достигала 90% в общем объеме ипотечных сделок, в бизнес-классе — доходила до 70%. «Действие программы стало одним из факторов увеличения площади приобретаемых в ипотеку квартир бизнес-класса на 6,5%», — говорит Исаев.

Больше всего льготных кредитов выдано в Москве — 34,5 тысячи сделок на 189,1 млрд рублей. В Санкт-Петербурге заемщики получили 27,9 тысячи кредитов на 100 млрд рублей. На третьем месте Московская область, где ипотеку с господдержкой взяли 16,8 тысячи семей на 61,4 млрд рублей. Лидер по выдаче ипотеки с господдержкой — Сбербанк (140,6 тысячи договоров на 358,7 млн рублей), на втором месте — банк ВТБ (43,8 тысячи кредитов на 133,6 млн руб.), на третьем — банк «Открытие» (9,1 тысячи кредитов на 31,8 млн руб.).

На днях программа ипотеки с господдержкой была продлена до 1 июля 2021 года. Общий лимит по программе вновь увеличен — до 1,85 трлн рублей. «Потенциал для выдачи новых кредитов есть, всего в банки подано 838 тысяч заявлений», — отмечает гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

Между тем в правительстве не исключают продления программы и после июля 2021 года. «Ближе к июлю, посмотрев, что дальше, сколько выдано, какой интерес к этой программе, какой объем, какая будет ставка на тот момент (ставка Центробанка очень влияет на стоимость ипотеки) — мы уже будем дальше смотреть вопрос о ее дальнейшем продлении либо каких-то других формах», — сказал на днях в интервью РБК вице-премьер Марат Хуснуллин. Продление программы до июля привлечет в отрасль около 600 млрд рублей, считает он.

* 1. 03.11.2020 Строительная газета. **МТС Банк снизил ставку по «Дальневосточной ипотеке» до 0,7%**

МТС Банк вместе с Банком ДОМ.РФ улучшил условия по программе «Дальневосточная ипотека», снизив минимальную ставку до 0,7% годовых (-0,9%). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе финансовой организации, уточнив, что первоначальный взнос снизился на 5%, до 15% от стоимости жилья.

По данным пресс-службы, максимальная сумма кредита составляет 6 млн рублей, срок кредитования ‒ от 1 года до 20 лет. Ставка 0,7% годовых доступна для клиентов, которые внесли единовременную комиссию в рамках программы субсидирования. При отсутствии единовременного платежа ставка составит от 1,2% годовых.

Кроме того, в банке отметили, что «Дальневосточная ипотека» стала доступна участникам региональных программ «Повышения мобильности трудовых ресурсов» миграции на Дальний Восток для комфортного трудоустройства. Также снижено требование к возрасту индивидуального жилого дома для покупки его в ипотеку – не старше 1990 года.

Как рассказали в пресс-службе, при условии заключения кредитного договора до конца 2021 года по льготной ставке можно купить квартиру, дом или таун-хаус на рынке «вторички» на территории любого муниципалитета Магаданской области и Чукотки, а не только в сельской местности субъектов.

Как ранее [сообщала «СГ»](https://www.stroygaz.ru/news/item/bank-dom-rf-nachal-priem-zayavok-po-lgotnoy-ipoteke-pod-2-8-godovykh/), Банк ДОМ.РФ начал прием заявок по программе «Сельской ипотеки» по ставке 2,8% годовых. Ставка будет действовать весь срок кредитования — до 25 лет. Кредитные средства можно направить на покупку жилья на сельских территориях или на рефинансирование ипотеки, взятой в другом банке до 1 января 2020 года.

* 1. 03.11.2020 Строительная газета. **Россельхозбанк запустил рефинансирование ипотеки в селах**

Россельхозбанк запускает новый продукт для рефинансирования ипотеки на сельских территориях от 2,7% годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе финансовой организации, уточнив, что в рамках программы клиенты могут рефинансировать действующий ипотечный кредит на строительство или приобретение готового жилья с льготной ставкой.

По данным пресс-службы, займ выдается на полное погашение ипотеки, полученной как в банке, так и в других уполномоченных Минсельхозом кредитных организациях, на покупку готового жилья или жилья с земельным участком в селах, а также на строительство или завершение строительства жилого дома по договору подряда на имеющемся в собственности участке.

В банке отметили, что сумма выдаваемого на срок до 25 лет кредита составляет до 3 млн рублей (для Ленобласти и Дальневосточного федерального округа – до 5 млн рублей), но не более 90% включительно от стоимости приобретаемого или строящегося объекта недвижимости. Воспользоваться программой можно только один раз.

Как ранее [писала «СГ»](https://www.stroygaz.ru/news/item/mts-bank-snizil-stavku-po-dalnevostochnoy-ipoteke-do-0-7/), МТС Банк вместе с Банком ДОМ.РФ улучшил условия по программе «Дальневосточная ипотека», снизив минимальную ставку до 0,7% годовых (-0,9%). Первоначальный взнос снизился на 5%, до 15% от стоимости жилья. Максимальная сумма кредита составляет 6 млн рублей, срок кредитования ‒ от 1 года до 20 лет.

* 1. 03.11.2020 ЕРЗ. **Банк ДОМ.РФ: не только ипотека, но и целый ряд уникальных банковских сервисов**

Банк ДОМ.РФ активно развивает в премиум-сегменте универсальные банковские решения. Они могут составить конкуренцию сервисам Сбербанка и ВТБ, на долю которых приходится б*о*льшая часть клиентов в данном сегменте.

Банк ДОМ.РФ — уполномоченный банк в сфере жилищного строительства, опорный кредитор в строительной отрасли. Это кредитное учреждение, как регулярно [информирует](https://erzrf.ru/news/na-stroitelstvo-zhk-v-moskve-bank-domrf-vydelil-gk-granel-boleye-11-mlrd-rub?search=%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%20%D0%94%D0%9E%D0%9C.%D0%A0%D0%A4) портал ЕРЗ.РФ, помогает застройщикам перейти на новые правила финансирования с использованием счетов эскроу.

Вместе с компанией ДОМ.РФ банк входит в ТОП-3 российских кредитных учреждений по объему ипотечного портфеля. За январь-октябрь 2020 года Банк ДОМ.РФ выдал свыше 30 тыс. кредитов на сумму более 81 млрд руб. — это на 60% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Помимо таких приоритетных направлений, как финансирование жилищного строительства и ипотечного кредитования, Банк ДОМ.РФ активно работает и на других «фронтах», предоставляя весь спектр традиционных банковских продуктов.

Банк развивает карточный и расчетный бизнес, выдает потребительские кредиты, привлекает депозиты и зарплатных клиентов, предоставляет удобные сервисы для покупки и продажи недвижимости — аккредитивы и эскроу счета.

По итогам II квартала 2020 года Банк ДОМ.РФ занял первое место среди российских банков по приросту розничного кредитования, а его портфель, согласно отчету Frank Research Group, вырос на 7,3%. У банка налажено сотрудничество с обширной сетью финансовых партнеров, поэтому его услугами могут воспользоваться жители всей России, независимо от наличия отделений в том или ином регионе.

Банк ДОМ.РФ предлагает наиболее выгодные условия на рынке премиального обслуживания и уникальный сервис — льготную валютную конвертацию по курсу, максимально приближенному к курсу Московской биржи. По валютным парам рубль-доллар и рубль-евро разница составляет всего 5 копеек, а по английским фунтам и швейцарским франкам (счета можно открыть в качестве текущих или накопительных) — до 30 копеек. Данный сервис не имеет аналогов на рынке: обмен валют происходит по динамичному курсу, в режиме онлайн, без ограничений по сумме, курс одинаковый, независимо от того, конвертируется 1 доллар или 100 тыс. долларов.

Среди преимуществ премиального пакета банка — бесплатное снятие наличных в любых банкоматах в России и за рубежом, повышенное начисление процентов по вкладам и широкие возможности бесплатного обслуживания.

Для бесплатного премиального обслуживания достаточно иметь 1,5 млн руб. среднемесячного остатка на счетах или располагать 1 млн руб. на счетах и тратить по карте от 50 тыс. руб. в месяц. Существует и третий вариант обслуживания без комиссии — зачисления с карт любых банков, включая зарплатные зачисления, в размере от 150 тыс. руб. в месяц и ежемесячные траты по карте от 50 тыс. руб.

Банк предусмотрел гибкую и прозрачную программу лояльности: повышенный кэшбэк в размере 5% начисляется на оплату авиабилетов, аренду автомобилей, покупки в магазинах duty free, заправку на АЗС, рестораны и развлечения (музеи, кинотеатры, картинные галереи, парки аттракционов и др.).

В августе Банк ДОМ.РФ запустил сервис для организации путешествий [travel.domrfbank.ru](https://travel.domrfbank.ru/?activePage=avia&isStart=true&5f16a1f4b542ee6de318ab22=%2F%3Freferrer%3Ddomrf), позволяющий планировать свой отдых с экономией. При бронировании отелей на сервисе с помощью карты банка кэшбэк начисляется в размере 10%. Кроме того, программа лояльности банка предусматривает возможность одновременных ежемесячных выплат до 10 тыс. руб. и до 200 долларов США и 200 евро по каждому из счетов.

Премиальный пакет включает не только стандартные для большинства банков услуги, но и ряд по-настоящему уникальных предложений. Например, неограниченный доступ в бизнес-залы аэропортов и железнодорожных вокзалов. Консьерж-сервис, предлагаемый Банком ДОМ.РФ, предусматривает круглосуточную поддержку в решении повседневных вопросов, в том числе:

* организацию доставки продуктов;
* уборку помещений;
* ремонт техники;
* переезд;
* помощь на дорогах;
* медицинскую поддержку;
* организацию досуга, в том числе для детей, включая подбор спортивных секций, языковых школ, курсов и клубов раннего развития, развития творческого потенциала, а также помощь в подборе специалистов и репетиторов.

Кроме того, банк предлагает консультации по покупке недвижимости на первичном и вторичном рынках.

Оформить мультивалютную карту пакета услуг «Премиальный» можно и в режиме онлайн, заказав ее на [сайте](https://domrfbank.ru/premium/). Оформление заявки займет не более 5 минут: необходимо ввести данные для карты и выбрать офис для ее получения, о готовности карты банк проинформирует клиента смс-сообщением.

* 1. 03.11.2020 ЕРЗ. **Виталий Мутко: Первый этап госпрограммы льготной ипотеки реализован на 83%**

В денежном выражении это 253,9 тыс. кредитов на сумму 720,3 млрд руб. выданных гражданам кредитов, написал на своей [странице](https://www.instagram.com/mutko_official/) в сети Instagram генеральный директор госкорпорации ДОМ.РФ.

«Сейчас использовано около 83% лимита, установленного для программы до 1 ноября. Выдано 253,9 тыс. кредитов на 720,3 млрд руб.», — дословно [цитирует](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122292/) **Виталия Мутко** (на фото) Интерфакс.

Гендиректор ДОМ.РФ также отметил, что всего с конца апреля по май в банки было подано от граждан РФ 838 тыс. заявлений на [льготную](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-lgotnaya-ipoteka--primer-effektivnoy-gospodderzhki-ekonomiki-i-grazhdan-v-period-koronakrizisa?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE) ипотеку под 6,5% годовых и менее.

По словам Мутко, больше всего льготной ипотеки выдано в Москве — 34,5 тыс. сделок на 189,1 млрд руб.

На втором месте Санкт-Петербург с 27,9 тыс. кредитов на 100 млрд руб.

На третьем — Московская область, где ипотеку с господдержкой в объеме 61,4 млрд руб. взяли 16,8 тыс. семей.

Напомним, что госпрограмма льготной ипотеки с субсидированием [ставок ИЖК](https://erzrf.ru/news/stavka_ipoteki_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_avguste_sostavila_5_88_protsentov_grafiki?search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%B8%D0%B6%D0%BA) до 6,5% годовых для новостроек, 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) в конце апреля по инициативе Президента **Владимира Путина** с целью поддержать отрасль и граждан в условиях кризиса.

Первоначально срок ее действия был рассчитан до 1 ноября этого года, а лимит по выдаваемым банками кредитам — в 740 млрд руб.

Ввиду набирающей [популярности](https://erzrf.ru/news/razmer-pervonachalnogo-vznosa-po-ryadu-programm-lgotnoy-ipoteki-snizhen-s-20-do-15?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82) у населения льготной ипотеки этот лимит был [увеличен](https://erzrf.ru/news/obyem-lgotnoy-ipoteki-uvelichitsya-s-740-mlrd-do-900-mlrd-rub?search=900&tag=%D0%A1%D1%83%D0%B1%D1%81%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B8) в сентябре до 900 млрд. руб.

В середине октября Президент и Правительство [приняли](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-predlagayu-prodlit-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya-2021-goda) предварительное решение [продлить](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-prodleniye-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-pozvolit-dopolnitelno-privlech-v-stroitelnuyu-otrasl-500600-mlrd-rub?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) срок действия госпрограммы льготной ипотеки года до середины следующего года.

22 октября на [заседании](http://government.ru/news/40672/) Кабмина это решение было официально [подтверждено](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-prodlevayet-srok-deystviya-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya-2021-goda), а 24 октября премьер Михаил **Мишустин** [подписал](https://erzrf.ru/news/mikhail-mishustin-podpisal-postanovleniye-o-prodlenii-lgotnoy-ipoteki-do-1-iyulya) Постановление Правительства о продлении льготной ипотеки до 1 июля 2021 года. Размер лимитов кредитования по ней увеличен до 1,85 трлн руб.

В Кабмине не исключают, что данная мера получит [пролонгацию](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-ne-isklyucheno-chto-lgotnaya-ipoteka-s-gossubsidirovaniyem-budet-prodlena-i-posle-1-iyulya-2021-goda?search=%D0%A5%D1%83%D1%81%D0%BD%D1%83%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BD) и за пределы середины следующего года.

* 1. [05.11.2020](https://realty.ria.ru/20201105/) РИА Новости. **ВТБ в октябре выдал рекордные почти 100 млрд рублей ипотеки**

Объем ипотечных кредитов, выданных в ВТБ в октябре, составил рекордные 100 миллиардов рублей, сообщила пресс-служба кредитной организации.

"Нынешней осенью спрос на ипотечные кредиты [ВТБ](http://ria.ru/organization_VTB/) впервые превысил рекордные значения марта этого года. В сентябре объём продаж составил 89,6 миллиарда рублей, в октябре - почти 100 миллиардов рублей. По сравнению с октябрем 2019 года результат вырос на 58%", - говорится в сообщении. А с начала года ВТБ выдал более 282 тысяч ипотечных кредитов на 731 миллиард рублей, что тоже стало рекордным показателем и превысило не только результат за январь-октябрь прошлого года, почти на 40%, но и всего 2019 года - на 8%.

ВТБ отмечает, что в связи с общим снижением ипотечных ставок в течение года заемщики интересуются и рефинансированием своих действующих кредитов. Так, за первые три квартала их доля по объему продаж достигла 28% против 9% за аналогичный период 2019 года. По данным банка, всего с начала года более 91 тысячи клиентов смогли снизить свои ставки и оформить ипотеку на 204 миллиарда рублей. Кроме того, за время работы по программе ипотеки с господдержкой - с апреля по ноябрь - ВТБ выдал более 45 тысяч кредитов на сумму более 138 миллиардов рублей.

"По нашей оценке, объем продаж жилищных кредитов в России по итогам этого года вырастет примерно на четверть, до рекордных 3,6 триллиона рублей, из которых около 900 миллиардов придется на льготную ипотеку. ВТБ свой рекорд продаж уже установил", - отметил заместитель президента-председателя правления ВТБ [Анатолий Печатников](http://ria.ru/person_Anatolijj_Pechatnikov/), слова которого приводятся в сообщении.

"При этом мы отмечаем сохранение качественного уровня портфеля ипотечных кредитов и высокую платежную дисциплину заемщиков. Этому способствуют рекордно низкие процентные ставки в совокупности с мерами поддержки, которые были оказаны гражданам в этом году в период пандемии", - добавил он.

По итогам этих 10 месяцев лидерами по объему выданной ипотеки в ВТБ в региональном разрезе стали [Москва](http://ria.ru/location_Moskva/) и область (246,9 миллиарда рублей), [Санкт-Петербург](http://ria.ru/location_Sankt_Peterburg/) и область (60,9 миллиарда), Татарстан (27,9 миллиарда), Новосибирская (26 миллиардов) и [Свердловская области](http://ria.ru/location_Sverdlovskaja_oblast/) (21,3 миллиарда). А средняя величина кредита составила 2,6 миллиона рублей, что на 5% выше аналогичного показателя прошлого года - 2,5 миллиона.

* 1. 05.11.2020 ЕРЗ. **Эксперты: банки будут заинтересованы в развитии ИЖС только после стандартизации этого формата жилья**

Портал [Ради Дома PRO](https://www.radidomapro.ru/) провел экспертный опрос представителей отрасли на тему, что мешает банкам охотно выдавать кредиты на постройку или покупку частных домов ([объектов ИЖС](https://erzrf.ru/news/mery-gospodderzhki-molodykh-semey-rasprostranyat-na-stroitelstvo-obyekta-izhs?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)), что особенно актуально сегодня, когда на фоне пандемии интерес граждан к загородным дома существенно [вырос](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).

Как отмечается в аналитической преамбуле к комментариям экспертов, банки, если и кредитуют порой ИЖС, то делают это под проценты, которые существенно выше ипотечных ставок на квартиры в многоквартирных домах.

Да и размер первоначального взноса в первом случае требуют более высокий: 30—40% от стоимости приобретаемого дома или участка, отмечается в аналитической преамбуле к комментариям экспертов.

По мнению директора офиса продаж вторичной недвижимости [Est-a-Tet](https://www.estatet.ru/) **Юлии Дымовой** (на фото), сегодня серьезным анти-стимулом для банков в этом вопросе служит сложность оценки объектов ИЖС.

«Если рассматривать два аналогичных участка, расположенные в одной локации Московской области через поле друг от друга, то нет никаких гарантий, что стоить они будут одинаково», — [заметила](https://www.radidomapro.ru/ryedktzij/nedvijimost/jilio/ipoteka-na-izhs--potchemu-ona-ne-rabotaet-68722.php) эксперт.

Она пояснила, что даже в одном кадастровом квартале два разных дома могут иметь различную стоимость, потому что на нее влияет множество факторов, как-то: категория земли, удаленность, наличие или отсутствие коммуникаций, возможных обременений, степень удаленности от ЛЭП, вероятное развитие автодорог вблизи и т.д.

Сложности с учетом всех этих нюансов, грозящие обернутся неликвидностью объекта в случае неплатежеспособности заемщика и делают частные дома и участки не самым желательным объектом кредитования со стороны банков, резюмировала Дымова.

С ней солидарна управляющий директор [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Надежда Коркка** (на фото).

Она констатирует, что сегодня большинство ипотечных кредитов, выданных на ИЖС, относится именно к типовым коттеджным поселкам от определенного застройщика. С которым банк (что объяснимо) гораздо охотнее идет на контакт в плане кредитования, нежели с частным лицом, пожелавшим построить или купить нечто весьма неопределенное в плане будущей ликвидности.

По мнению руководителя направления ипотечных программ [ГК ИНГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-ingrad-3955566001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true&costType=1)**Вячеслава Приймака**(на фото), снизить риски для банков поможет госсубсидирование кредитной ставки по аналогии с программой льготной ипотеки и содействие государства в развитии инфраструктуры поселков.

«Если вопрос водоснабжения и водоотведения может быть решен за счет собственных скважин и септиков и не требует астрономических финансовых затрат, то прокладка дорог, подключение газа и электричества требует серьезных вложений для клиентов», — отмечает эксперт и подчеркивает, что с учетом относительно низкой ключевой ставки ЦБ сегодня (4,25%) ставка по ипотеке на загородное жилье вполне могла бы быть (с учетом господдержки) в районе 4% годовых.

Напомним, что фактор типовой застройки и стандартного подвода коммуникаций к объектам ИЖС в деле развития этого вида жилья и ипотеки на него учитывают и в Минстрое.

Как ранее неоднократно информировал портал ЕРЗ.РФ, **к марту 2020 года**[**совместно**](https://erzrf.ru/news/minstroy-i-drugiye-vedomstva-pri-uchastii-tsb-domrf-i-sberbanka-razrabotayut-proyekt-pravitelstvennoy-programmy-podderzhki-izhs?topType=0&date=171101&search=%D0%98%D0%96%D0%A1)**с госкомпанией ДОМ.РФ в рамках реализации** [**нацпроекта**](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-gotovit-mery-adaptatsii-natsproyekta-zhilye-i-gorodskaya-sreda-k-uslozhnivsheysya-ekonomicheskoy-situatsii?topType=0&date=171101&search=%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) **«Жилье и городская среда» строительное ведомство** [**разработало**](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) **детальный** [**проект**](https://regulation.gov.ru/projects#npa=100476) **госпрограммы поддержки развития ИЖС в России.** После одобрения Правительством программа будет утверждена и запущена в реализацию.

Основные положения документа сводятся к тому, чтобы решение жилищного вопроса с помощью ИЖС было обеспечено:

* устойчивыми стандартизированными ипотечными практиками,
* нормами [проектного](https://erzrf.ru/news/tsb-obyem-denezhnykh-sredstv-na-schetakh-eskrou-prevysil-730-mlrd-rub?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5) финансирования,
* комплексным освоением земельных участков в соответствии с (уже имеющимся в отраслевой нормативной базе) [Стандартом КРТ](https://erzrf.ru/news/vladimir-yakushev-prezhde-chem-propisyvat-standart-krt-v-forme-zakona-nuzhno-posmotret-kak-pokazhut-sebya-pilotnyye-proyekty?topType=0&date=171101&search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82),
* поставленным на серийный поток производством частных домов по определенным технологиям.

В сентябре замглавы Минстроя **Никита Стасишин** (на фото) [сообщил](https://erzrf.ru/news/chastnyye-doma-budut-seriyno-proizvodit-na-zavodakh?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81), что стандарты развития ИЖС, предполагающие возведение частных типовых домов, окончательно доработаны Минстроем и готовы к внедрению.

1. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
   1. 30.10.2020 Строительная газета. **Профсообщество призвало власти скорее ввести господдержку низкорентабельных строек**

Строительное профсообщество в лице Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) во время заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совфеде обратило внимание властей на снижение возможностей девелоперов вовлекать новые земли в оборот из-за проектного финансирования. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе НОСТРОЙ.

По словам президента нацобъединения Антона Глушкова, решением проблемы могло бы стать либо поэтапное раскрытие счетов эскроу, либо другие рычаги для развития ленд-девелопмента. «Например, эффективен механизм аукциона за доли, предлагаемый госкомпанией ДОМ.РФ», - отметил он.

В НОСТРОЙ также обеспокоены тем, что предусмотренная в этом году возможность продлевать сроки исполнения госконтрактов и увеличивать суммы авансов подрядным организациям мало применяется в связи со сложностью бюджетного формирования и боязнью госзаказчиков, что их действия будут расценены как коррупционные.

Кроме того, профсообщество призывает ускорить запуск субсидирования ставки по низкомаржинальным проектам строительства жилья – одной из наиболее ожидаемых застройщиками мер господдержки.

[Ранее](https://www.stroygaz.ru/news/item/profsoobshchestvo-prosit-ravnykh-konkurentnykh-preimushchestv-dlya-stroiteley-kraynego-severa/) саморегулируемая организация (СРО) «Союз профессиональных строителей» призывало федеральные власти создать равные конкурентные преимущества для строителей Крайнего Севера. Этот вопрос, в частности, обсуждался на Всероссийском форуме «Устойчивое развитие северных территорий России» в Санкт-Петербурге.

* 1. 30.10.2020 Новости НОСТРОЙ. **Антон Глушков: «ИЖС – это не дешевое, а комфортное домостроение»**

30 октября 2020 года на площадке партии «Единая Россия» состоялось совещание, посвященное развитию индивидуального жилищного строительства. Модератором мероприятия выступил депутат Государственной Думы, член Президиума Генерального совета партии «Единая Россия» Александра Якубовского.

В начале совещания Александр Якубовский отметил, что сектор ИЖС мог бы стать одним из драйверов развития жилищного строительства в целом и достижения целей, заложенных Нацпроектом.

«Согласно опросу ВЦИОМ, более 60% граждан хотели бы проживать в личном доме. В условиях пандемии этот тренд стал еще более актуальным», - прокомментировал Александр Якубович.

Однако, несмотря на рост показателей по вводу ИЖС, этот рынок в России пока что не сильно развит. В частности, в данный сегмент неохотно идут банки, т.к. для них это высокорискованный сектор. Доля ипотеки на ИЖС достигает всего 1-2%, при том что ставки сопоставимы со средними ставками по потребительским кредитам.

По мнению Артема Федорко, заместителя генерального директора АО «ДОМ.РФ», развитию рынка ИЖС в России мешает его хаотичность и бессистемность, отсутствие реальной статистики. Сложности с ипотекой связаны, в том числе, с тем, что строительство ведется по нетиповым проектам и часто не обеспечено инфраструктурой. Решением проблемы могла бы стать стандартизация сектора.

«Хотя мы также отмечаем, что спрос на ИЖС в этом году вырос. Во-первых, это формат своего дома, во-вторых, развиваются технологии удаленной работы», – добавил Артем Федорко.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что разрыв по вводу жилья между многоквартирными домами (МКД) и ИЖС в 2019 году составил всего 5 млн кв. м. Объем ввода ИЖС за первое полугодие 2020 года уже превысил МКД (14,3 млн кв. м и 13,6 млн соответственно). При этом треть всего строительства ИЖС ведется на сельских территориях.

Среди мер поддержки, которые применяются к развитию ИЖС в России, Антон Глушков отметил программы «Стимул» и «Дальневосточный гектар», сельскую и дальневосточную ипотеку.

«Сельская ипотека стала драйвером развития агломераций. Мы наблюдаем, что возле крупных городов и городских поселений, как только заканчивается городская черта, начинается девелоперская активность», – прокомментировал президент НОСТРОЙ.

Всего сельской ипотекой по состоянию на середину 2020 года в стране воспользовались 15,6 тыс. заемщиков в 80 регионах. Объем выданных кредитов составил более 28 млрд рублей.

«Еще одна новая мера поддержки – законопроект по включению ИЖС в список целей ипотечных кредитов с возможностью их частичного погашения за счет федеральной выплаты 450 тыс. рублей для многодетных семей, – добавил Антон Глушков. – Однако, ее эффективность пока что оценить сложно. Почему-то бытует мнение, что ИЖС – это дешевое домостроение, но на сегодняшний день, с учетом всех трендов, это прежде всего комфортное, а не дешевое жилье».

Говоря о проблемах сектора ИЖС Антон Глушков акцентировал внимание на основных моментах, которые выделяет профессиональное сообщество. Среди них отсутствие системы территориального планирования, механизмов реализации проектов комплексного освоения территорий с большой долей ИЖС, планов развития и финансирования объектов социальной и транспортной инфраструктуры, инженерии, несовершенство института ГЧП, отсутствие необеспеченность районов муниципальным службами и т.д.

В связи с этим нацобъединение подготовило ряд предложений по развитию рынка ИЖС. Так, НОСТРОЙ предлагает дополнить Нацпроект отдельной программой «Развитие индустриального домостроения и типового проектирования для индивидуального жилищного строительства» и пересмотреть показатели Нацпроекта в сторону увеличения доли вводимого ИЖС до 60 млн кв. м ежегодно.

«Также мы предлагаем принять меры по развитию в регионах производственных парков по индустриальному строительству ИЖС с радиусом логистического плеча не более 250 км, в том числе, за счет государственного субсидирования переоборудования существующих комбинатов панельного домостроения и заводов по производству ЖБИ», –отметил Антон Глушков.

Среди прочих мер – рассмотрение опыта «дальневосточного гектара» в других регионах и разработка в каждом субъекте РФ программы по формированию пула региональных застройщиков, которые могут обеспечить комплексное развитие территорий с преимущественной долей ИЖС, в том числе путем применения механизмов ГЧП при строительстве инфраструктурных объектов, а также применения программы «Стимул».

Также НОСТРОЙ предлагает предусмотреть обязательное членство организаций, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов, а также строительный контроль, в СРО, в случае если сумма по договору строительного подряда составляет более 3-х млн. рублей.

«Еще одна мера, наверное, непопулярная, но которая, на наш взгляд, могла бы стать эффективной – это отмена дачной амнистии», – добавил Антон Глушков.

Как отметил председатель Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по строительству Дмитрий Котровский, практика реализации проектов ИЖС мало распространены в России, в том числе, и потому что предполагает совершенно иную экономику проектов и их более сложное администрирование.

В ходе совещания представители региональных органов власти также осветили ситуацию с развитием рынка ИЖС в субъектах Российской Федерации, а представители деловых общественных организаций поделились позициями застройщиков.

* 1. 02.11.2020 АНСБ. **В Москве начинает работу новый ЦОК по независимой оценке квалификации строителей**

В Москве на базе одного из крупнейших игроков московского строительного рынка создан современный Центр оценки квалификаций рабочих строительных специальностей. Это еще один шаг на пути к обязательной независимой оценке квалификации всех участников строительных процессов.

Поскольку Национальное объединение строителей является главным идеологом развития независимой оценки квалификации строителей, его руководители, а также представители  Департамента строительства Москвы не могли пройти мимо такого события и посетили новый ЦОК, который создается в Москве по инициативе одной из крупнейших строительных компаний «Группы компаний «ФСК».

Группа компаний «ФСК», многопрофильная девелоперская компания, входящая в число ведущих игроков рынка недвижимости, выступила в 2019 году с инициативой по созданию собственного центра оценки квалификаций, в котором профессиональную оценку должны проходить рабочие и инженерные кадры по наиболее востребованным в ГК «ФСК» строительным специальностям.

Учредителем нового ЦОК выступило Московское отделение «Российского общества инженеров строительства». Совет по профессиональным квалификациям в строительстве под руководством вице-президента НОСТРОя Александра Ишина принял 28 июля 2020 года решение о наделении организации статусом ЦОК. В качестве базовых были выбраны 24 рабочих специальности 3, 4 и 5 уровней квалификации. В их числе монтажники различных инженерных систем и строительных конструкций, бетонщики, кровельщики, штукатуры, облицовщики, маляры.

В октябре 2020 года были завершены работы по подготовке помещений и инфраструктуры, которые расположены на производственной площадке одного из заводов «Первого ДСК» .

Как сообщает пресс-служба Нацобъединения строителей, 29 октября 2020 года состоялся осмотр помещений и инфраструктуры создающегося ЦОКа, а также рабочее совещание, в котором приняли участие заместитель руководителя Департамента строительства города Москвы Сергей Сущенко, руководитель Совета по профессиональным квалификациям в строительстве, вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин, вице-президент ГК «ФСК» Николай Замыцкий, директор ЦОК Олег Тюрин, исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин.

ЦОК оснащен удобными многофункциональными рабочими местами, которые могут быть трансформированы для проведения практического экзамена по широкой группе рабочих специальностей. К каждому рабочему месту подведены вода, электричество, сжатый воздух. Предусмотрены места для складирования материалов и технологической оснастки. Оборудованы раздевалки для участников. Организованы и оборудованы мебелью классы для теоретических экзаменов. На очереди монтаж компьютерной техники, серверов, системы видеонаблюдения, закупка специализированного оборудования и оснастки для проведения практических экзаменов.

Участники совещания обсудили план по подготовке оценочных средств, документов, регламентирующих работу ЦОК в системе независимой оценки квалификации, вопросы организации системы видеоконтроля достоверности результатов экзаменов, а также возможности распространения практики оценки квалификации рабочих кадров в строительном комплексе города Москвы.

Первый экзамен на площадке ЦОКа было решено провести в декабре 2020 года.

Напомним, что в настоящий момент обязательная независимая оценка квалификации строителей введена только для работников лифтовой отрасли, НОК в строительстве по-прежнему является добровольной и потому малочисленной. Национальное объединение строителей и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков активно продвигают идею о введении обязательной НОК хотя бы для инженеров, включенных в Национальный реестр специалистов и отвечающих за организацию строительного производства. Вполне возможно, что затем обязательная НОК распространится и на рабочие специальности.

1. РАЗНОЕ
   1. 02.11.2020 ЕРЗ. **Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 ноября 2020 года**

Всего – **2508** застройщиков, в т.ч. [Московская область](https://ulist-man.com/ru/mail_link_tracker?hash=6an1kguzwsu5y5t3hcsmpdnn3t9aogf5tmedmo8m1nz346c14jjsam9tf4hpmp5ogtucqco3y4hnid89pim8b9hk5c1qu9mto19rs8f1dkxyapy36guby&url=aHR0cHM6Ly9lcnpyZi5ydS90b3AtemFzdHJveXNoY2hpa292L21vc2tvdnNrYXlhLW9ibGFzdD90b3BUeXBlPTAmdXRtX21lZGl1bT1lbWFpbCZ1dG1fc291cmNlPVVuaVNlbmRlciZ1dG1fY2FtcGFpZ249MjQyNDQyODgz&uid=NzM0NDg3&ucs=7130a250fed3c45bdcec24cc3c03c468) – 173; [Москва](https://ulist-man.com/ru/mail_link_tracker?hash=6sx1bxtij5fp45t3hcsmpdnn3t9aogf5tmedmo8m1nz346c14jjshbzoousox45xuw1e8s4cspegg589pim8b9hk5c1qu9mto19rs8f1dkxyapy36guby&url=aHR0cHM6Ly9lcnpyZi5ydS90b3AtemFzdHJveXNoY2hpa292L21vc2t2YT90b3BUeXBlPTAmdXRtX21lZGl1bT1lbWFpbCZ1dG1fc291cmNlPVVuaVNlbmRlciZ1dG1fY2FtcGFpZ249MjQyNDQyODgz&uid=NzM0NDg3&ucs=0a8797dc5b3d8e301089b6323a8cc391) – 135; [Краснодарский край](https://ulist-man.com/ru/mail_link_tracker?hash=6pqdb34i8mbu9dt3hcsmpdnn3t9aogf5tmedmo8m1nz346c14jjs3jwz14sxgd16ku1kajujq8xxu11fdypyqjs694fbws344jii7fmbx8ajotxscbxky&url=aHR0cHM6Ly9lcnpyZi5ydS90b3AtemFzdHJveXNoY2hpa292L2tyYXNub2RhcnNraXkta3JheT90b3BUeXBlPTAmdXRtX21lZGl1bT1lbWFpbCZ1dG1fc291cmNlPVVuaVNlbmRlciZ1dG1fY2FtcGFpZ249MjQyNDQyODgz&uid=NzM0NDg3&ucs=7c6a392ab57bc469be8540a797afbdb2) – 132; [Санкт-Петербург](https://ulist-man.com/ru/mail_link_tracker?hash=6dyp6jk495w3gmt3hcsmpdnn3t9aogf5tmedmo8m1nz346c14jjsi86zk6o6rkmffe4bn539rset38ew5nh3jjnf7uqneh6xbcr67gnjpsudsucf8kabo&url=aHR0cHM6Ly9lcnpyZi5ydS90b3AtemFzdHJveXNoY2hpa292L3Nhbmt0LXBldGVyYnVyZz90b3BUeXBlPTAmdXRtX21lZGl1bT1lbWFpbCZ1dG1fc291cmNlPVVuaVNlbmRlciZ1dG1fY2FtcGFpZ249MjQyNDQyODgz&uid=NzM0NDg3&ucs=3401541629ae2144f95834ea6d3c6324) – 87; [Ленинградская область](https://ulist-man.com/ru/mail_link_tracker?hash=6whotjdjek55z9t3hcsmpdnn3t9aogf5tmedmo8m1nz346c14jjsam4rwkpffc9hfaeeshjey8cgyx8fo1kgn8e7yd3bws344jii7fmbx8ajotxscbxky&url=aHR0cHM6Ly9lcnpyZi5ydS90b3AtemFzdHJveXNoY2hpa292L2xlbmluZ3JhZHNrYXlhLW9ibGFzdD90b3BUeXBlPTAmdXRtX21lZGl1bT1lbWFpbCZ1dG1fc291cmNlPVVuaVNlbmRlciZ1dG1fY2FtcGFpZ249MjQyNDQyODgz&uid=NzM0NDg3&ucs=0a1f6337268c1d2428df3ed9f7fd8027) – 74.

На десятку крупнейших застройщиков пришлось 18,7% текущего строительства в стране.

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=201101) по текущему строительству возглавил застройщик [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true), который сохранил первое место в ранжировании. Лидер рынка уменьшил объем текущего строительства на 163 914 м² (с 6 780 725 до 6 616 811 м²). В строительстве у застройщика — 62 жилых комплекса, в которых возводится 287 многоквартирных домов и 3 дома с апартаментами. Рейтинг застройщика не изменился и остался на уровне ★ 4,0.

Второе место по-прежнему занимает [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), которая уменьшила объем текущего жилищного строительства на 16 297 м² (с 3 244 371 до 3 228 074 м²). Рейтинг застройщика сохранился на уровне ★ 5,0.

Замыкает тройку лидеров, как и в предыдущем ранжировании, [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true), который увеличил объем текущего жилищного строительства на 4 474 м² (с 2 449 849 до 2 454 323 м²). Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 5,0.

[ГК Самолёт](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) сохранила четвертое место, однако рейтинг застройщика снизился с ★ 4,0 до ★ 3,5. На пятое вышла [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true), которая поднялась в ТОП сразу на три строки. В результате [ГК ИНГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true), [СК ЮгСтройИмпериал](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) и [ГК Главстрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1961151001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1961151001&notInSale=true) опустились на шестое, седьмое и восьмое места соответственно. Замыкают ТОП, как и месяц назад, [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&notInSale=true) и [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true).

Четыре застройщика из десятки имеют максимальный рейтинг ★ 5,0. Это [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true), [СК ЮгСтройИмпериал](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) и [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&notInSale=true). В прошлом месяце «отличников» в ТОП‑10 было трое.

Всего десятка крупнейших застройщиков на 1 ноября 2020 года возводит 20,67 млн м² жилья (18,66% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 20,04 млн м² жилья (18,01%). На тройку лидеров приходится 12,30 млн м² или 11,1% строящегося жилья в стране.

* 1. 02.11.2020 Главгосэкспертиза России. **Первый строительный чемпионат мира пройдет в Сочи весной 2021 года**

В ходе прошедшего в Екатеринбурге VII Международного форума 100+TechnoBuild прошла панельная дискуссия Минстроя России «Промышленное строительство как драйвер экономического роста», в рамках которой была представлена концепция **первого Международного строительного чемпионата. Его финал состоится в Сочи в апреле 2021 года.** Более 700 профессионалов строительной отрасли будут бороться за звание лучших в 19 номинациях. Срок подачи заявок на участие в первом строительном чемпионате мира продлен до 1 декабря 2020 года. В планах организаторов до 2023 года — подключить к сотрудничеству свыше 1000 компаний из 50 стран.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев в начале дискуссии отметил, что промышленное строительство традиционно является фактором стабильности внутри страны и способствует формированию позитивного имиджа России за рубежом. Министр также подчеркнул, что на фоне глобальных вызовов, связанных в первую очередь с технологическим ростом и процессами цифровой трансформации строительной отрасли, сегодня нельзя игнорировать проблемы снижения качества профессиональной подготовки и навыков специалистов разного уровня.

Одним из мощных стимулов развития компетенций и повышения профессионального мастерства может стать регулярное проведение международных соревнований среди специалистов строительной отрасли. С такой инициативой выступили Минстрой России и госкорпорация «Росатом», учредившие первый в мире Международный строительный чемпионат. Соглашение о его проведении было заключено между Минстроем России и Росатомом 21февраля 2020 года. **Документ подписали министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев и генеральный директор ГК «Росатом» Алексей Лихачев.**

Изначально финал чемпионата планировалось провести в Сочи с 7 по 10 октября 2020 года. Но, учитывая обострившуюся эпидемиологическую обстановку в связи с COVID-19, а также большой интерес к отборочному этапу Чемпионата, руководство Минстроя России и Росатома предложило перенести сроки проведения мероприятия на весну 2021 года и, соответственно, продлить срок подачи заявок на участие в нем до 1 декабря 2020 года. Решение о переносе было принято на заседании федерального организационного комитета Международного чемпионата в сфере промышленного строительства, которое состоялось в Москве 15 сентября.

О программе и задачах проведения строительного чемпионата подробно рассказал в рамках панельной дискуссии Минстроя на форуме 100+TechnoBuild директор по развитию отраслевого строительного комплекса ГК «Росатом» **Андрей Голованов.** Как подчеркнул спикер, Международный строительный чемпионат направлен на подготовку, самореализацию и развитие профессионального мастерства работников отрасли. Одна из главных его задач — формирование производственных связей и новых цепочек подрядчиков, а также укрепление международного сотрудничества, обмен опытом и выявление лучших профессионалов рынка промышленного строительства. Кроме того, по мнению учредителей, проведение чемпионата будет способствовать развитию новых подходов к промышленному строительству во всем мире, а также способствовать продуктивному диалогу в области гармонизации стандартов и квалификаций в строительстве.

Андрей Голованов пояснил, что повышение квалификации и развитие новых компетенций работников строительных подразделений — один из базовых элементов корпоративной стратегии и культуры Росатома. Для достижения этих целей госкорпорация проводит, начиная с 2013 года, отраслевой конкурс профессионального мастерства работников стройкомплекса атомной отрасли. На базе этого конкурса и было решено организовать первый Международный строительный чемпионат.

Как ожидается, в финальном туре чемпионата в Сочи примут участие более 700 профессиональных строителей, которые будут бороться за звание лучших в 19 номинациях. В течение нескольких дней номинантам предстоит выполнить практические задания в соответствии со своими компетенциями. Победители получат денежные призы.

Строительный чемпионат мира пройдет при поддержке и участии команд ведущих российских компаний и госкорпораций — «Росатома», «Ростеха», «Роскосмоса», «РусГидро», «Сибур Холдинга», «ТМК», «Интер РАО», «ВСК», «РЖД» и ряда других. В числе его официальных партнеров — ведущие российские и международные организации, в том числе Евразийская экономическая комиссия, Исполнительный комитет СНГ, АНО «Россия — страна возможностей» и Молодежная общероссийская общественная организация «Российские студенческие отряды».

В планах организаторов — охватить до 2023 года более двух миллионов работников строительной отрасли по всему миру и подключить к сотрудничеству свыше 1000 компаний из 50 стран. Подробнее ознакомиться с деловой программой и номинациями Международного строительного чемпионата можно на его официальном портале.

* 1. 05.11.2020 Строительная газета. **На Софийской набережной в центре Москвы появится элитный жилой квартал**

**На Софийской набережной (напротив Кремля)** в центре Москвы появится элитный жилой квартал «Золотой», продажи в котором уже стартовали. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе девелопера проекта – компании Capital Group.

Жилой комплекс класса de luxe возводится на участке площадью 1,7 га. Всего в нем представлено 126 квартир, в том числе 19 двухуровневых лотов, 12 пентхаусов и пять резиденций с отдельным входом. Подземный паркинг рассчитан на 300 машиномест.

Жилой квартал спроектировало архитектурное бюро SPEECH Сергея Чобана, за дизайн лобби и общественных пространств отвечало британское бюро 1508 London.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/podschitano-kolichestvo-novostroek-na-naberezhnykh-v-moskve/), что доля высокобюджетных новостроек на набережных в Москве составляет 18% или 72 тыс. кв. метров. Средний бюджет покупки в элитном сегменте находится на уровне **272,3 млн** рублей, в премиум-классе - **78,9 млн** рублей.

* 1. 05.11.2020 Строительная газета. **Названы самые востребованные специалисты в стройотрасли**

По итогам октября 2020 года самыми востребованными профессиями в строительном бизнесе стали **диджитал специалисты и менеджеры по продажам**. Об этом «Стройгазете» рассказал управляющий партнер компании Alpha Personnel Андрей Давыдов, уточнив, что представители этих профессий нужны не только в период коронакризиса.

По словам Андрея Давыдова, на момент публикации в строительном сегменте наблюдается миграция менеджеров по продажам в другие отрасли из-за кризиса. «Кроме того, наблюдается дефицит диджитал специалистов, которые понимают, как привлекать новых клиентов новыми методами, заменившими **традиционную лидогенерацию**», - отметил он.

Как рассказал эксперт, из-за пандемии новой коронавирусной инфекции многие работодатели перевели часть персонала на дистанционную работу, поэтому компании сейчас заинтересованы в тех, кто имеет уверенные навыки и успешную практику в доведении клиентов до просмотров объектов недвижимости даже в режиме «удаленки».

Как ранее [сообщала «СГ»](https://www.stroygaz.ru/news/item/koronakrizis-sokratil-stroitelnye-kontrakty-/), по данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), по итогам первого полугодия 2020 года количество строительных контрактов, заключенных госкомпаниями, сократилось на 26%. Причиной этому стал кризис, начавшийся из-за пандемии новой коронавирусной инфекции.

* 1. 04.11.2020 Neva.today. **Беглов сообщил о создании совместной фирмы с ВТБ для строительства метро Путину**

Петербург вместе с ВТБ создаст акционерное общество - городу передадут 65% акций.

Губернатор Петербурга Александр Беглов встретился с президентом РФ Владимиром Путины. Во время разговора затронули вопрос строительства метро в Северной столице.

По словам главы города, Петербург вместе с ВТБ создаст акционерное общество - городу передадут 65% акций. АО "Метрострой Северной столицы", которое зарегистрировали группа ВТБ, займется строительством метро.

Беглов уточнил, что "Метрострой" находится почти в предбанкротном состоянии, город владеет лишь 25% акций предприятия, а остальные акции под контролем частных лиц.

1. ИЗ ДОКЛАДА ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ О СОСТОЯНИИ КОНКУРЕНЦИИ В РОССИИ ЗА 2019 Г.

**Конкуренция в строительстве тормозит из-за общей стагнации и дискриминации застройщиков**

Еще в 2019 г. в Прогнозе социально-экономического развития РФ на период до 2024 г. отмечалось, что мировой экономический рост, в частности, в первой половине 2019 г. продолжил замедляться.

При этом уже в 2020 г. мировая экономика ввиду шокирующей угрозы оказалась в состоянии рецессии. И 4 апреля 2020 г. Международный валютный фонд зафиксировал остановку мировой экономики, что произошло впервые в истории. А последствия рецессии могут быть хуже, чем во время кризиса 2008–2009 гг.

По данным Центробанка РФ, всего месяц карантина для российской экономики может стоить порядка 1,5–2% ВВП в 2020 г., невостребованными на рынке труда могут оказаться до 15,5 млн человек, а сокращение налогов, сборов и страховых взносов оценивается в 4,2 трлн руб.

Вместе с тем, несмотря на то, что пандемия коронавируса изолировала ряд стран и остановила большинство процессов, она же одновременно с этим позволила предприятиям в различных сферах экономики открыть для себя «новую плоскость» возможностей.

Так, в настоящее время большими темпами, например, развивается электронная торговля, сферы доставки, логистики. Фактически бизнес при отсутствии какого-либо выбора развития событий приспосабливается к новым условиям, реагируя на возникшие вызовы и формируя тем самым «дистанционную экономику» и делая еще один большой шаг к глобальной цифровизации. Пандемия в разы ускорила «четвертую промышленную революцию».

В текущей ситуации очевидно, что мир изменился и масштаб шока настолько велик, что экономика требует принятия комплексных долгосрочных мер. А реализация государственной политики по развитию конкуренции – это не разовое мероприятие, а одно из ключевых направлений и факторов экономического роста. При этом конкуренция и меры по ее развитию – это именно тот ресурс, который способен сделать экономику страны более развитой.

Ежегодно в России выявляется значительное количество **картелей и иных ограничивающих конкуренцию соглашений.** В 2019 г. ФАС России возбуждено 944 дела о заключении ограничивающих конкуренцию соглашений и запрещенных согласованных действиях, из них 424 дела о картелях, что на 15% больше, чем в 2018 г. - 360 дел. При этом более 87% дел по картелям – сговоры на торгах – 320 дел.

Причем в России есть специфическая черта ограничивающих конкуренцию соглашений – участие в них государственных органов, организаций и должностных лиц, совершение государственными служащими преступлений с целью сокрытия и (или) обеспечения заключения и исполнения антиконкурентных соглашений.

Так, в 2019 г. антимонопольными органами возбуждено 320 дел о заключении антиконкурентных соглашений с органами власти, что на 6,25% больше, чем в прошлом году – 300 дел.

Ограничивающие конкуренцию соглашения, включая картели, широко распространены в сфере государственных закупок, закупок компаний с государственным участием и закупок в сфере государственного оборонного заказа, во всех секторах российской экономики, в том числе имеющих стратегическое значение. Более трети антиконкурентных соглашений связано с ограничением конкуренции в сфере ремонта и **строительства**, в том числе автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения, включая их обслуживание и благоустройство прилегающих территорий – 37%.

Сегодня деятельность картелей с целью поддержания цен на торгах в строительной сфере охватила более 1000 электронных аукционов, общая сумма начальных (максимальных) цен контрактов по которым составила более 154 млрд руб. Только в 2019 г. деятельность картелей и иных антиконкурентных соглашений выявлена на территории 74 субъектов.

Тенденции и проблемы конкуренции в сфере строительства

В 2019 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 9132,1 млрд руб. или 100,6% к уровню 2018 г. Из общего объема 93,6% введенных зданий – жилого назначения.

Всего за I кв. 2020 г. ввод жилья вырос на 0,51 млн кв. м к I кв. 2019 г. При этом за I кв. 2020 г. построено 15,4 млн кв. м жилья, что на 3,4% выше уровня 2019 года.

В апреле 2020 г. 22,3% застройщиков и подрядчиков указывали на остановку строительства, а 17,3% высказывали опасения по поводу его остановки в ближайшее время. 26,4% отпрошенных отметили значительное ухудшение положения, связанное с обеспечением строек трудовыми ресурсами.

По предположениям Агентства НКР, до 90 млрд руб. или 10% от выручки 2019 г. могут потерять топ-20 застройщиков в самом мягком сценарии сокращения спроса, а в наиболее жестком – свыше 200 млрд руб.  Спрос на первичном рынке жилья в сценарии умеренного экономического шока может снизиться на 5-10%, тогда как в кризисном сценарии падение превысит 25%.

Причем, по мнению Агентства НКР, при реализации любого из сценариев крупные застройщики смогут справиться с негативными последствиями без критических потерь. У средних и малых предприятий строительной отрасли возникнут существенные проблемы c обеспечением операционной деятельности, а многие могут начать банкротиться.

Были утверждены отдельные исчерпывающие перечни процедур в строительстве, в результате чего сократилось количество процедур в жилищном строительстве со 134 до 96, в строительстве объектов нежилого назначения – со 130 до 99.

За 2016-2018 гг. в ФАС России и ее территориальные органы поступило 120 жалоб на акты и (или) действия (бездействие) органов власти и ресурсоснабжающих организаций при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни.

Среди основных проблем в сфере **административных процедур и барьеров** в строительстве можно выделить несколько.

Так, даже в границах одного субъекта могут существенно отличаться перечень документов, необходимых для осуществления процедуры принятия решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории, основания для отказа в осуществлении процедуры, ее сроки.

Федеральное законодательство, как правило, не регулирует вопросы возможности или невозможности исправления технических ошибок в документах, выдаваемых по результатам осуществления градостроительных процедур.

Законодательством не отрегулирован порядок действия органа госстройнадзора в начале строительства.

Есть случаи дублирования государственных функций, отсутствует взаимосвязь между внесением изменений в различные исчерпывающие перечни в отношении одних и тех же процедур.

Отсутствует однозначное регулирование последствий обжалования положительных заключений экспертизы результатов инженерных изысканий, проектной документации, выданных разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, если строительство на основании таких документов уже осуществляется или завершено.

**Ценообразование как «черная дыра»**

С 2016 г. в законодательстве нашли свое отражение вопросы ценообразования и сметного нормирования.

Однако и здесь есть ряд основных проблем.

Во-первых, «накопление ошибки метода» с момента последней актуализации сметно-­нормативной базы в 2000 г. для применяемого в настоящее время «базисно­-индексного» метода. Это приводит к существенному искажению сметной стоимости строительства.

Во-вторых, практически не актуализирована в течение 19 лет нормативная база в области ценообразования. Третье – фактически ликвидированы или прекратили свое действие научные центры и нормативные станции. Также утрачен наработанный годами научный кадровый потенциал в сфере ценообразования.

Следующее – методология определения сметной стоимости исключительно для стадии проектирования объекта и проверки достоверности определения сметной стоимости не охватывает последующие стадии полного жизненного цикла объекта капитального строительства.

И, наконец, отсутствуют нормативные требования к порядку определения стоимости предпроектных работ и подготовке соответствующей документации.

В настоящее время наполняемость ФГИС ЦС сведениями о стоимости строительных ресурсов, необходимыми для определения сметных цен, составляет около 12% номенклатуры классификатора строительных ресурсов, что связано с отсутствием ответственности производителей за представление данных и их достоверность.

Кроме того, методологические подходы в области сбора информации об уровне оплаты труда работников, о стоимости строительных ресурсов и агрегированного расчета на их основе сметных цен без их изменения могут привести к искажениям сметной стоимости строительства. Так, уровень заработной платы колеблется до 300% для разных субъектов, а стоимостные показатели на материалы до 50% отличаются от рыночных как в большую, так и в меньшую сторону.

Поэтому необходима разработка системы первоочередных мер в качестве среднесрочного плана совершенствования ценообразования, рассчитанного на 3 года, и более долгосрочная стратегия до 2030 г.

Требуется создать набор инструментов определения цены адекватных по удобству, быстроте и точности расчета сметной стоимости соответствующего этапа жизненного цикла объекта капитального строительства. Управлять стоимостью строительства на разных стадиях реализации проекта.

Важно восстановить и развить кадровый потенциал в области ценообразования, внедрить систему дополнительного образования на базе актуализированных профессиональных стандартов, системы оценки квалификации и доступа специалистов.

Необходимо расширить номенклатуру укрупненных индексов по видам объектов строительства в разрезе субъектов и отраслей, а также пересчитать индексы изменения сметной стоимости строительства на основании данных о фактической стоимости строительных ресурсов. Также продолжить реализацию мероприятий по совершенствованию единой государственной сметно-нормативной базы.

При этом мероприятия по совершенствованию ценообразования должны быть синхронизированы с оптимизацией стадийности проектирования и внедрением объектно-ориентированных подходов – технологий информационного моделирования. Внедрение последних должно быть на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

Требуется создание цифровой платформы системы ценообразования в строительстве. Целесообразно интегрировать ФГИС ЦС с информационными системами ФНС России и ФТС России и обеспечить информационное взаимодействие посредством системы межведомственного электронного взаимодействия.

На прединвестиционной стадии, стадии обоснования инвестиций следует предложить рынку удобный инструмент быстрого подбора наиболее экономически целесообразных проектных решений на базе укрупненного норматива цены строительства. При этом сами нормативы должны формироваться не только расчетным путем на базе формирования адекватной расчетно-технологической модели, но и путем сбора статистических данных о стоимости объектов-аналогов и их частей.

**Предложения по развитию конкуренции**

По мнению ФАС России, в первую очередь необходимо установление равного, недискриминационного доступа застройщиков к механизмам государственной поддержки.

Строительная отрасль в силу специфики не может быть полностью переведена на дистанционный режим работы. Вместе с тем в настоящее время застройщики, сетевые организации, органы власти всех уровней, организации, задействованные в осуществлении процедур в строительстве, уже работают в различных информационных системах с различным функционалом и на разных операционных уровнях, а во многих случаях и на бумаге, что усложняет и потенциально удорожает процесс строительства.

Поэтому необходим переход к взаимодействию субъектов градостроительных отношений в единой информационной среде на основе единой государственной цифровой платформы.

Внедрение системы управления жизненным циклом объекта капитального строительства с использованием BIM-технологии обеспечит переход на качественно и технологически новый уровень взаимодействия участников градостроительной деятельности.

Цифровизация рынка строительных ресурсов на платформе, интегрированной с ФГИС ЦС, будет также способствовать повышению прозрачности рынка и сокращению теневой экономики. А достоверным источником информации о стоимости строительных ресурсов может быть созданная на принципах государственно-частного партнерства (концессии), интегрированная с ФГИС ЦС технологическая цифровая платформа, которая даст возможность производителям, поставщикам и покупателям совершать сделки купли-продажи строительных ресурсов в электронной форме.

Стратегическая цель в сфере совершенствования регулирования процедур в строительстве – значительное сокращение сроков прохождения административных процедур за счет их перевода в электронную форму и обеспечение «бесшовного» процесса их прохождения, а также продолжение работы по их оптимизации и сокращению. /Галина Крупен/

1. 01.11.2020 АНСБ.В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИДЕТ СОКРАЩЕНИЕ ФИНАНСОВ, ОБЪЕМОВ И ПЕРСОНАЛА. ПОСТРОИТЬ 120 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ В ГОД МОЖНО — ПРОДАТЬ ЕГО ВЕСЬМА ПРОБЛЕМАТИЧНО.

Центр конъюнктурных исследований ИСИЭЗ НИУ «Высшая школа экономики» представила информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве в III квартале 2020 г. и ожиданиях предпринимателей на IV квартал.

В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей около 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Так, ключевые отраслевые тенденции носят слабый, практически невыраженный процесс восстановления темпов деловой активности, утраченных в течение II кв. — яркой фазы пандемического шока, уровень погруженности сегмента в кризисную динамику сохранил критическую глубину.

Главный композитный индикатор исследования — Индекс предпринимательской уверенности составил -23%, компенсировав антирекордное падение предшествующего квартала только на 1%.

Произошел несущественный спад негативного напряжения в сегменте — Индекс рискоустойчивости сохранился в негативной области, составив 100,4% против 100,6% кварталом ранее.

В целом по всем ключевым производственным и финансово-экономическим показателям строительного сегмента обновленные значения остались максимально приближены к экстремальным минимумам предшествующего квартала.

В частности, только на 1% до 44% в III-м кв. снизилась доля предпринимателей, оценивших состояние портфеля заказов своих организаций «ниже нормального уровня».

Аналогично и по показателю число заключенных договоров, уменьшение которых констатировали 29% респондентов, во II-м кв. — 30%.

Сохранилась высокой и интенсивность сокращения физического объема работ, которая охватывала треть строительных фирм. Почти половина опрошенных респондентов — 49 против 46% отметили отсутствие каких-либо изменений по сравнению с предшествующим кварталом.

Дестабилизация производственной активности сохранила развернувшуюся во II-м кв. высокую интенсивность сокращения численности занятых, продолжившуюся в 27% организациях, в 15% зафиксирована противоположная тенденция.

В IV-м кв., по мнению 63% участников опроса, принципиальных изменений на рынке строительного труда не предвидится, и последние месяцы строительного сезона высвобождение персонала будет происходить повышенными темпами. Тем не менее доля подрядных организаций, руководители которых планируют сокращать кадры, снизилась по сравнению со II-м кв. на 3% до 20%, их увеличение ожидается в 17% организациях.

Снижение собственных финансовых резервов (СФР) констатировали 22% респондентов. На фоне стабильно негативной динамики СФР в сегменте произошло относительное замедление снижения сокращения кредитной активности: баланс обеспеченности кредитными и заемными финансовыми ресурсами компенсировал 2 из 3 утраченных позиций и поднялся на отметку -2%, практически выйдя на предкризисный уровень I-го кв., когда его значение составляло -1%.

К числу позитивных тенденций следует отнести некоторое нивелирование кризисных деловых настроений в динамике большинства прогнозных краткосрочных оценок. Однако финальный сценарий отраслевого развития 2020 г. не предполагает возращение к допандемическому уровню и переносу данного маневра на последующий год.

**Три главных инвестора стройки — в устойчивом кризисе**

Таким образом, результаты опроса руководителей строительных организаций, лишь обладая повышенным уровнем оптимизма, можно признать удовлетворительными. *Главной проблемой отрасли* во время пандемической атаки стало *резкое падение спроса* на услуги строительной деятельности. За ним всегда и в любых отраслях наступает падение объемов производства и услуг, сокращается общий уровень загрузки мощностей и наступает ухудшение финансовой ситуации. После чего предприниматели в первую очередь начинают сокращать численность занятых и фонд оплаты труда на своих предприятиях.

Падение спроса уже отразилось на сокращении темпов роста жилищного строительства. Так, объемы ввода жилых домов за январь-август сократились почти на 10% или 4 млн кв. м по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Общая динамика объемов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в целом в денежном выражении пока не показывает серьезного спада в силу специфики производственного и финансового цикла строительных работ — за январь-август — 99,5%. Сегодня пока выполняются заказы по договорам, подписанным еще в допандемический период. Однако в дальнейшем в связи с возможным сокращением новых заказов, особенно в производственном строительстве, ситуация, скорее всего, ухудшится.

Падение спроса на строительные услуги происходит за счет ухудшения экономических позиций у трех основных инвесторов строительной деятельности — государство (бюджет), корпоративный сектор и население.

*Государство* сегодня переживает достаточно сложный бюджетный период. Дефицит бюджета в текущем году может составить 4,4 - 4,7%. В период годового бюджетного дефицита разумные страны увеличивают доходы посредством роста налогов, проводят сокращение расходной части бюджетного плана по незащищенным статьям и наращивают заемные средства. Все это сегодня наблюдается в экономике России. Не вызывает сомнения, что государственные расходы по виду экономической деятельности «строительство» будут на краткосрочный период сокращены. Значит, сама строительная отрасль недополучит самых гарантированных, с точки зрения финансирования, новых заказов.

*Корпоративный сектор* также сегодня испытывает финансовые затруднения. В январе-июле в экономике страны функционировало 34,3% убыточных крупных и средних предприятий и организаций. Ситуация в малом бизнесе, скорее всего, еще хуже. Практически исключено, чтобы менеджеры этих предприятий, часть из которых находится в преддефолтном и даже предбанкротном состоянии, планировали расширение своего бизнеса за счет нового строительства. Обычно предприниматели ограничивают инвестиционную активность, в том числе за счет выхода из нового строительства и замораживают незавершенное. Значит, сами строители опять же потеряют объемы потенциальных новых заказов.

Далеко неблагоприятная финансовая ситуация складывается сегодня и у третьего, достаточно крупного инвестора строительной деятельности — *домашних хозяйств***.** Реальные располагаемые денежные доходы населения во II-м кв. упали по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 8% - самое крупное поквартальное падение доходов в России в XXI веке. Вдобавок домашние хозяйства перешли от потребительской модели поведения к сберегательной, перенеся покупки дорогостоящих товаров длительного пользования, включая недвижимость, в отложенный спрос до лучших времен.

Во многом сегодня жилищное строительство поддерживается сокращающейся в последнее время и *льготной ставкой по ипотечному кредиту*. Однако падающие реальные доходы населения, низкая медианная зарплата в целом по экономике — около 35 тыс. руб., окончание сроков кредитных каникул и льготной ипотеки, ожидание повышения налогов на бизнес, которое в итоге частично негативно отразится на конечном потребителе — населении, а также абсолютно непредсказуемый возможный маршрут COVID-19 и ряд сугубо экономических и финансовых проблем, не дают оснований однозначно утверждать, что тренд на снижение ипотечной ставки продолжится и что не будет разворота в обратном направлении.

**Есть перспективы роста стройки, но не продаж**

К сожалению, выявленные *прогнозы руководителей строительных фирм* относительно состояния делового климата возглавляемых ими организаций как минимум до конца текущего года выглядят значительно пессимистичней, чем в допандемический период.

Пессимистичные оценки респондентов из строительной отрасли текущего и ожидаемого экономического состояния своих организаций уступают лишь представителям сферы услуг, которая испытала самый сильный удар от коронавирусной атаки.

Но есть и *позитивный момент.* Оценочно сегодняшний производственный потенциал строительной отрасли значительно выше, чем выявленная фактическая ситуация. Снижение деловой активности экономического вида деятельности «строительство» вызвано не рукотворными действиями самих строителей и регулятора их деятельности АО «ДОМ.РФ», вдруг ухудшивших свои производственные и управленческие схемы, а исключительно из-за беспрецедентного падения потребительского и инвестиционного спроса на услуги отрасли в результате форс-мажорных обстоятельств.

Можно предположить, что в случае устранения всех санитарных и экономических проблем, не входящих в компетенцию строительства, отрасль не просто выйдет на свой допандемический уровень, но и готова с помощью своих регуляторов перейти в стадию устойчивого роста.

Например, сегодня и в краткосрочной перспективе практически невозможно выполнить цель по ежегодному вводу 120 млн кв. м жилья в целом по России. Если мобилизовать все имеющиеся материальные и финансовые ресурсы, акцентированно увеличить количество строительных машин и механизмов, а также численность занятых в отрасли и нарастить объемы производства стройматериалов, то строители за 3-4 года эту задачу могут вполне решить. Однако построить можно, а продать такой объем жилья по причине падающих или стагнирующих реальных доходов населения и ряда описанных ранее причин — маловероятно. И в этом нет вины строителей.

Так, при возможном вводе 120 млн кв. м в год необходимо иметь годовой задел на этот год примерно 150 млн кв. м. При средней стоимости квадратного метра жилья около 50 тыс. руб. на эскроу-счетах должна находиться сумма более 7 трлн руб. в год. Это более 10% от общих годовых совокупных доходов всего населения России, включая подавляющее большинство тех людей, которые и не собираются в этот год инвестировать свои финансовые средства в покупку жилья.

Найти такие средства у потенциальных покупателей жилья сегодня и в ближайшие годы крайне проблематично. Значит, для выполнения задачи по вводу 120 млн кв. м в год необходимо значительно поднимать реальные доходы населения, снижать ипотечную ставку и увеличивать объемы кредитования, но и это не проблема строителей.

При этом сегодняшняя риторика в СМИ по поводу текущего надувания ипотечного пузыря пока смотрится не очень обоснованной, но в случае резкого увеличения кредитования под оплату жилья при возросших объемах ввода эта проблема может принять реальные очертания. А ведь мировой финансово-экономический кризис 2008 г. пришел из США, спровоцированный именно безудержным ростом объемов ипотечного кредитования. /Эвелина Ларсон/

1. 06.11.2020 BFM.RU ЦИФРОВИЗАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: НАСТУПЛЕНИЕ С ПОСЛЕДСТВИЯМИ

На днях группа компаний «ПИК-Комфорт» открыла многофункциональный центр «Безопасный дом» — по сути, современную высокотехнологичную диспетчерскую, которая будет обслуживать весь жилой и коммерческий фонд, находящийся в управлении компании. Срабатывание датчиков АПС (автоматической противопожарной сигнализации), протечки, неисправности лифтового оборудования, сигналы незаконного проникновения в технические помещения — с самого начала работы «Безопасный дом» будет держать руку на пульсе более 100 многоквартирных домов в столичном регионе, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

К концу 2021 года к центру будет подключено 26 млн квадратных метров в различных регионах России, а в дальнейшем предполагается модернизировать и оснастить необходимым оборудованием многоквартирные дома старого жилого фонда, что позволит охватить уже весь жилой и коммерческий фонд, находящийся в обслуживании «ПИК-Комфорта».

Цифровизация последовательно наступает на рынок недвижимости — один из самых консервативных по части внедрения технологических новинок. Например, жесткий весенний локдаун заставил продавцов в считанные недели и даже дни внедрять и дорабатывать каналы дистанционных продаж. В результате доля онлайн-продаж, как минимум в Москве и Подмосковье, выросла практически во всех новостройках.

«Это значительно расширило возможности для приобретения квартир жителями регионов. К тому же такая форма востребована людьми, которые в связи с эпидемиологической обстановкой предпочитают снизить количество контактов, — отмечал тогда генеральный директор ГК «Атлант» Роман Лябихов. — Также крайне востребованной стала услуга онлайн-регистрации сделок. До карантина мы проводили единичные регистрации через электронный сервис, поскольку наши клиенты отказывались от этой формы. Теперь онлайн проходит до 80% регистраций».

Конечно, по окончании карантина многие продавцы и покупатели вернулись к прежней офлайн-модели, однако дистанционные сделки уже прочно вошли в практику рынка — если не целиком, то частями эта схема останется на нем навсегда и, как считают эксперты, будет набирать силу по мере того, как среди покупателей (да и руководителей компаний, строящих и продающих жилье) будет расти доля миллениалов и следующих за ними представителей поколения Z.

По оценкам компании «Метриум» (участника партнерской сети CBRE), сегодня в топ-5 самых востребованных в девелопменте профессий входит digital-маркетолог. Как отмечают в компании, в условиях развития онлайн-продаж, которое пандемия заметно ускорила, у специалиста, который умеет создать и упаковать девелоперский продукт в цифровую оболочку, ключевая роль, ведь он отвечает за представление проекта на самых разных коммуникационных онлайн-площадках, продвигает и совершенствует его. Помимо этого, на 30% увеличилось число digital-маркетологов на проектном режиме работы, и в случае нового режима самоизоляции это станет весьма распространенной практикой. Впрочем, и без нового локдауна станет.

В этом в очередной раз убеждают слова экспертов, выступавших в рамках дискуссии «Я — дизраптор этого мира. Экономика прорыва в условиях глобальных вызовов», организатором которой на только что состоявшемся форуме 100+ TechnoBuild стала ГК «Кортрос». В деловых кругах дизрапторами принято называть драйверы экономического и социального развития своего времени. По мнению участников дискуссии, сегодня дизрапторами в строительной отрасли становятся цифровые двойники городов, «зеленое» строительство, smart-технологии и Big Data. Уже сейчас все это объединяется в «умной» квартире, а дальше идет в «умный» дом и «умный» город. Впрочем, как считают в компании, повсеместная диджитализация приводит к тому, что одним из дизрапторов ближайшего времени станет переход к созданию комфортной среды в духе slow living, которая позволит отдохнуть от повсеместной цифровизации и восстановить социальные связи.

**Буквально пару недель назад Минстрой запустил программу подготовки специалистов по направлению «BIM-технологии».** Программы повышения квалификации университета Минстроя НИИСФ РААСН прошли отбор на участие в проекте «Персональные цифровые сертификаты» (ПЦС) нацпрограммы «Цифровая экономика» федерального проекта «Кадры для цифровой экономики». В рамках программы граждане России могли получить персональный цифровой сертификат (на языке документов это государственная система стимулирующих выплат для формирования и развития у трудоспособного населения компетенций цифровой экономики), чтобы со 2 по 16 ноября пройти бесплатное обучение по программам повышения квалификации по 22 направлениям цифровой экономики. Как отметил замглавы Минстроя Александр Козлов, «повышение квалификации кадров строительной отрасли и ЖКХ по направлению BIM сегодня является приоритетной задачей государственного уровня».

Примеры можно приводить дальше, хотя и так все понятно. Разве что нелишним будет вспомнить мнение, которым еще в мае 2019-го поделился с Business FM исполнительный директор Центра компетенций PropTech Российской гильдии управляющих и девелоперов Владимир Ахапкин: «В 2018 году KPMG (одна из аудиторских компаний „большой четверки“ наряду с Deloitte, EY и PwC) проводила опрос среди профессиональных участников рынка недвижимости, и более 95% ответили, что новые технологии оказывают и в будущем еще больше будут оказывать влияние на их бизнес. Рынок меняется, и сейчас в процессе так называемого обеления использование новых технологий становится уже не только вопросом повышения эффективности, улучшения работы, повышения качества компании, но здесь вопрос скоро будет связан уже, наверное, и с выживаемостью бизнеса в рамках новых условий. Поэтому ситуация достаточно простая и понятная: или ты идешь вместе с технологиями, совершенствуя и меняя свой бизнес, или в какой-то момент времени рынок и бизнес пойдут дальше без тебя».

**Во всем этом есть, правда, одно «но».** И даже не одно, как следует из материала «Чем может быть опасна цифровизация экономики и как избежать рисков» доцента кафедры экономической теории РЭУ имени Плеханова Татьяны Скрыль (статья подготовлена в преддверии IV международного научного форума «Шаг в будущее: искусственный интеллект и цифровая экономика», который пройдет в Москве 26-27 ноября и соберет ведущих экспертов в области цифровой экономики, в том числе представителей зарубежных академических институтов).

По мнению автора, в цифровизации, конечно, великое множество положительного, но «когда цифровой оптимизм начинает перевоплощаться из теории в практику, перед страной, фирмой и даже перед рядовым потребителем появляются вызовы, к которым многие оказываются не готовы». Впрочем, многие риски можно предугадать и спрогнозировать, а при хорошем стечении обстоятельств даже застраховать — важно только заранее обладать необходимой информацией.

В частности, одно из последствий цифровизации — риск сохранения баз данных и защиты персональных данных от злоупотреблений. «Следует понимать и защищать право на охрану персонализированной сферы от цифрового мошенничества и пиратства. Сегодня, взаимодействуя в многополярном мире, многие компании сталкиваются с обострением и ростом информационной агрессии. Поэтому важно, чтобы процесс перехода к цифровой экономике сопровождался четким соблюдением норм и правил, опирался на устойчивую институциональную среду», — отмечает Татьяна Скрыль.

Еще одна проблема заключается в том, что цифровая экономика требует высококвалифицированных кадров в области информационных технологий. Сегодня, по оценкам автора, доля IT-персонала — это всего чуть более 1,5% трудоспособного населения страны, что, конечно же, ничтожно мало. Впрочем, ежегодно в строй встают 22-24 тысячи молодых айтишников, но тут-то и выясняется, что мощности рынка труда требованиям цифровой экономики не соответствуют — темпы трансформации у них разные, и в итоге рынок труда не в состоянии обеспечить рабочими местами IT-персонал. Примеряя все сказанное на строительную отрасль и рынок недвижимости в целом, остается только согласиться.

Сектор цифровых технологий — на сегодняшний день самая быстрорастущая отрасль. Долгое время считалось, что автоматизация, цифровизация, роботизация и прочие «-ции» приведут к резкому сокращению числа рабочих мест и потере доходов у огромной части населения. Но теперь экономисты, в том числе эксперты Всемирного экономического форума, это мнение опровергают. Другое дело, что новые рабочие места, которые в достаточном количестве создает цифровая экономика, не равномерно распределены по территории страны, а концентрируются в так называемых высокотехнологичных центрах — прежде всего в крупных городах с постиндустриальной моделью развития. В то же время на территориях, где размещены обрабатывающие производства и добывающая промышленность, где присутствует большая доля сельского хозяйства, будет наблюдаться высокий процент безработицы, считает Татьяна Скрыль.

Рынку недвижимости остается только предугадать, спрогнозировать и по возможности застраховать риски, которые все это ему несет. Естественно, призыв адресован компаниям, чей диалог с цифровой реальностью обещает быть именно диалогом и чей горизонт планирования уходит намного дальше действия программы льготной ипотеки на новостройки.

М.М. Куликов

06.11.2020