ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 01.01-12.01.24



ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА 8](#_Toc155961500)

[1.1. 09.01.24 ИНТЕРФАКС. Кремль не видит необходимости в дополнительном мониторинге систем ЖКХ 8](#_Toc155961501)

[1.2. 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Более 330 млрд рублей направили в систему ЖКХ в 2023 году – Путин 9](#_Toc155961502)

[1.3. 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Путин предложил распространить льготы по ипотеке на регионы ДФО с низкой рождаемостью 9](#_Toc155961503)

[1.4. 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Путин поддержал предложение освободить многодетные семьи ДФО от налога на жилье 9](#_Toc155961504)

[1.5. 10.01.24 ТАСС. Путин предложил ввести выплаты на погашение ипотеки в некоторых регионах Дальнего Востока 10](#_Toc155961505)

[1.6. 10.01.24 ЕРЗ. Владимир Путин пообещал многодетным семьям Дальнего Востока федеральную поддержку 10](#_Toc155961506)

[1.7. 11.01.24 РИА Новости. Путин поддержал отсрочку выплат страховых взносов в ТОРах во время стройки 11](#_Toc155961507)

[1.8. 11.01.24 ИНТЕРФАКС. Дегтярев просит Путина помочь с расселением бараков на проспекте в Хабаровске 11](#_Toc155961508)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ 12](#_Toc155961509)

[2.1. 01.01.24 РИА Новости. Антикризисные меры в градостроительной деятельности РФ продлены на 2024 год 12](#_Toc155961510)

[2.2. 01.01.24 Техэксперт. С 1 января 2024 года введены в действие документы в области строительства 12](#_Toc155961511)

[2.3. 01.01.24 Техэксперт. Особенности изменения проектной документации и разработки документации по планировке территории продлены на 2024 год 13](#_Toc155961512)

[2.4. 01.01.24 Техэксперт. Опубликовано шестое письмо о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года 14](#_Toc155961513)

[2.5. 01.01.24 Техэксперт. Опубликовано седьмое письмо о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года 14](#_Toc155961514)

[2.6. 04.01.24 СГ. Сокращено около 100 избыточных процедур в строительстве….. 15](#_Toc155961515)

[2.7. 06.01.24 Техэксперт. Установлена особенность передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства 15](#_Toc155961516)

[2.8. 06.01.24 Техэксперт. Внесены изменения в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5\_2 Градкодекса РФ мероприятий 16](#_Toc155961517)

[2.9. 09.01.24 АНСБ. Штрафы за незаконное распространение данных из ЕГРН введены в России с 1 января 16](#_Toc155961518)

[2.10. 09.01.24 ЕРЗ. Минстрой скорректировал индексы сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года 17](#_Toc155961519)

[2.11. 10.01.24 ЕРЗ. Как скорректирован исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований 18](#_Toc155961520)

[2.12. 10.01.24 ЕРЗ. Госзаказчики должны будут оплатить работы в течение семи дней….. 18](#_Toc155961521)

[2.13. 11.01.24 За-Строй. Больше жилья – больше аварий? 19](#_Toc155961522)

[2.14. 11.01.2334 Техэксперт. Доступен обзор изменений в ТР "О безопасности зданий и сооружений" 20](#_Toc155961523)

[2.15. 12.01.24 За-Строй. Продление ещё на год 20](#_Toc155961524)

[2.16. 11.01.24 ЕРЗ. Минстрой разъяснил, когда изменения в проектную документацию можно не направлять на повторную экспертизу 21](#_Toc155961525)

[2.17. 11.01.24 АНСБ. Вступил в действие первый ГОСТ по управлению крупными строительными проектами 22](#_Toc155961526)

[2.18. 12.01.24 Минстрой Новости. Изменился мониторинг объектов капитального строительства и вступили в силу изменения в Бюджетный кодекс 23](#_Toc155961527)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 24](#_Toc155961528)

[3.1. 09.01.24 АНСБ. Правительство РФ расширило пятилетний план дорожного строительства 25](#_Toc155961529)

[3.2. 09.01.24 За-Строй. Админбарьеров в стройке осталось 607 25](#_Toc155961530)

[3.3. 09.01.24 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Новый закон ускорит реализацию проектов комплексного развития территорий 26](#_Toc155961531)

[3.4. 09.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин совершил рабочую поездку в Донецкую Народную Республику 26](#_Toc155961532)

[3.5. 09.01.24 АНСБ.Правительство РФ утвердило планы развития 16 городов Дальнего Востока 27](#_Toc155961533)

[3.6. 10.01.23 Техэксперт. Правительство расширило пятилетний план дорожного строительства 28](#_Toc155961534)

[3.7. 10.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Участниками СЭЗ в новых регионах к началу года стали 65 компаний, которые обеспечат работой 41 тысячу человек 29](#_Toc155961535)

[3.8. 12.01.24 За-Строй. Объём работ – колоссальный! 30](#_Toc155961536)

[3.9. 12.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 215 объектов ввели за счет инфраструктурных бюджетных кредитов в 2023 году 30](#_Toc155961537)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 32](#_Toc155961538)

[4.1. 09.01.24 АНСБ. Система мониторинга бюджетных строек запущена в РФ с 1 января 32](#_Toc155961539)

[4.2. 09.01.24 За-Строй. Квадрат прибавил в цене 33](#_Toc155961540)

[4.3. 09.01.24 За-Строй. Минпромторг России предложил в феврале этого года начать эксперимент по маркировке стройматериалов 33](#_Toc155961541)

[4.4. 11.01.24 АНСБ. «Честный знак» добрался и до строительной индустрии 34](#_Toc155961542)

[4.5. 11.01.24 ЗаНоСтрой. ФАС России раскрыла картель в сфере капитального ремонта МКД более, чем на 2 миллиарда рублей 35](#_Toc155961543)

[4.6. 11.01.24 Техэксперт. Проведено плановое обновление классификатора строительной информации 36](#_Toc155961544)

[4.7. 11.01.24 НОСТРОЙ Новости. На ЕЦПЭ запущен «Календарь экспертизы»….. 36](#_Toc155961545)

[4.8. 12.01.24 ЕРЗ. ФАС рассмотрит жалобы застройщиков на ограничение выдачи банками льготной ипотеки 37](#_Toc155961546)

[4.9. 12.01.24 ЕРЗ. ЦБ рекомендует банкам дополнительно проверять источники доходов на покупку заложенного жилья 37](#_Toc155961547)

[4.10. 11.01.24 Техэксперт. Более 2600 сметных норм включены в План утверждения сметных нормативов на 2024 год 38](#_Toc155961548)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 38](#_Toc155961549)

[5.1. 08.01.24 РБК Недвижимость. Сельская ипотека в 2024 году: все нюансы программы 38](#_Toc155961550)

[5.2. 05.01.24 СГ. Российский банк выдал россиянам ипотеки на 242,6 миллиардов 44](#_Toc155961551)

[5.3. 09.01.24 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 39% до 52% (графики) 45](#_Toc155961552)

[5.4. 09.01.24 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в ноябре составил 4,88 млн руб. (график) 46](#_Toc155961553)

[5.5. 09.01.24 ЕРЗ. ЦБ: в ноябре ипотечных кредитов для долевого строительства выдано в 2,2 раза больше, чем годом ранее (графики) 47](#_Toc155961554)

[5.6. 09.01.24 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в ноябре вырос вдвое по отношению к прошлому году (графики) 48](#_Toc155961555)

[5.7. 09.01.24 СГ. «Семейную ипотеку» стали чаще оформлять семьи с двумя детьми… 49](#_Toc155961556)

[5.8. 09.01.24 ЕРЗ. ФАС разъяснила новые требования к рекламе ипотечных кредитов 50](#_Toc155961557)

[5.9. 10.01.24 СГ. Спрогнозировано смещение спроса с «дальневосточной» ипотеки на «арктическую» 51](#_Toc155961558)

[5.10. 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Сбербанк с 10 января повысил ставки по базовым ипотечным программам 51](#_Toc155961559)

[5.11. 09.01.24 ТАСС. ВТБ изменит условия выдачи льготной ипотеки с 12 января.. …52](#_Toc155961560)

[5.12. 09.01.24 ТАСС. В ВТБ заявили о решении не повышать ставки по ипотеке….. 53](#_Toc155961561)

[5.13. 10.01.24 ЕРЗ. Как расширены возможности использования материнского капитала 55](#_Toc155961562)

[5.14. 11.01.24 СГ. В 2023 году продажи ипотеки в России впервые приблизились к 8 триллионам 56](#_Toc155961563)

[5.15. 11.01.24 ПСК РФ. Ильшат Шагиахметов: еще два региона досрочно завершили расселение аварийного жилья по действующей программе 57](#_Toc155961564)

[5.16. 10.01.24 ТАСС. ДОМ.РФ впервые получил ESG-рейтинг 57](#_Toc155961565)

[5.17. 11.01.24 ЕРЗ. Банки будут письменно предупреждать клиентов о риске высокой задолженности 58](#_Toc155961566)

[5.18. 12.01.24 ЕРЗ. Ведущие застройщики объявили бойкот комиссиям Сбера по льготной ипотеке и приостановили работу по ипотечным программам банка 58](#_Toc155961567)

[5.19. 12.01.24 ИНТЕРФАКС. Решение крупных банков взимать комиссию за выдачу льготной ипотеки является критичным — эксперт 60](#_Toc155961568)

[5.20. 12.01.24 ИНТЕРФАКС. Банк ДОМ.РФ решил не взимать комиссию с застройщиков за льготную ипотеку 61](#_Toc155961569)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 62](#_Toc155961570)

[6.1. 09.01.24 За-Строй. Спор строительной компании и северо-кавказской СРО ценою всего 25.000 рублей дошёл до высшей судебной инстанции 62](#_Toc155961571)

[6.2. 09.01.24 ЗаНоСтрой. Новый виток борьбы за власть в омской строительной СРО – дело дошло до физического противостояния 64](#_Toc155961572)

[6.3. 09.01.24 ЗаНоСтрой. Задолженность проектных и изыскательских СРО перед НОПРИЗ сократилась до 1,87 миллиона рублей 66](#_Toc155961573)

[6.4. 09.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал о тенденциях рынка лифтового оборудования в России 68](#_Toc155961574)

[6.5. 09.01.24 ЗаНоСтрой. Апелляция согласилась с доводами столичной СРО, избавив её от субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК РФ 69](#_Toc155961575)

[6.6. 10.01.24 ЗаНоСтрой. Кроме решения основных задач, СРО «СредВолгСтрой» весь прошлый год занималась внедрением новых сервисов для своих членов 72](#_Toc155961576)

[6.7. 10.01.23 ЗаНоСтрой. Руководитель липецкой СРО уверен, что ИЖС способно обновить не только сельский жилищный фонд, но и городской тоже 74](#_Toc155961577)

[6.8. 11.01.24 ЗаНоСтрой. Строительная компания, побывавшая членом трёх СРО, пытается отсудить у НОСТРОЙ свой взнос в компенсационный фонд 75](#_Toc155961578)

[6.9. 11.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК призвали саморегуляторов различать понятия «место пребывания» и «место жительства» при регистрации новых членов из числа ИП 77](#_Toc155961579)

[6.10. 11.01.24 ЗаНоСтрой. Суд на порядок снизил субсидиарную ответственность башкирской СРО в соответствии со статьёй 333 Гражданского кодекса РФ 78](#_Toc155961580)

[6.11. 12.01.24 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ исключил из НРС в области строительства 272 специалиста, не подтвердивших квалификацию 80](#_Toc155961581)

[7. РАЗНОЕ 80](#_Toc155961582)

[7.1. 01.01.24 РИА Новости. В Чечне заложен новый город, сообщил Кадыров 80](#_Toc155961583)

[7.2. 09.01.24 ЕРЗ. ГК Самолет заняла первое место в ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 января 2024 года 81](#_Toc155961584)

[7.3. 09.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Один из крупнейших судостроительных заводов Республики Крым модернизируется при поддержке Минстроя России 84](#_Toc155961585)

[7.4. 10.01.24 ЕРЗ. Опубликован предварительный ТОП по вводу жилья по итогам 2023 года 84](#_Toc155961586)

[7.5. 11.01.24 ЕРЗ. Опубликован ТОП новостроек России с изменениями на 1 января 2024 года 86](#_Toc155961587)

[7.6. 11.01.24 ЕРЗ. В ТОП новостроек шести регионов на 1 января 2024 года произошла смена лидеров 87](#_Toc155961588)

[7.7. 11.01.24 АНСБ. По итогам года средние предлагаемые зарплаты в сфере строительства выросли на 27% 93](#_Toc155961589)

[7.8. 11.01.24 АНСБ. Ассоциация «СИЗ» оценила настроение специалистов по ОТ на рынке труда в России в конце 2023 года 94](#_Toc155961590)

[7.9. 11.01.24 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В Петербурге полностью разобрались с обманутыми дольщиками 96](#_Toc155961591)

[7.10. 11.01.24 СГ. Подсчитана доходность и окупаемость новостроек в разных городах России 96](#_Toc155961592)

[7.11. 12.01.24 За-Строй. Нет ТИМ – нет проблем?! 96](#_Toc155961593)

[7.12. 12.01.24 ЕРЗ. Ключевые изменения в региональных ТОП-4 новостроек на 1 января 2024 года 98](#_Toc155961594)

[7.13. 12.01.24 АНСБ. Прорыв года: на фоне аварий финансирование ЖКХ сокращается в 2,3 раза 101](#_Toc155961595)

[7.14. 12.01.24 АНСБ. Татарстан восстановил права всех своих пострадавших дольщиков 102](#_Toc155961596)

[7.15. 11.01.24 СГ. Инвестиции в недвижимость Росси достигли рекордных 833 миллиарда 103](#_Toc155961597)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 104](#_Toc155961598)

[8.1. 05.01.24 Коммерсантъ. Возведение метра в квадрат 104](#_Toc155961599)

[8.2. 09.01.24 За-Строй. Что год Дракона готовит строителю? 106](#_Toc155961600)

[8.3. 10.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал об основных тенденциях в ценообразовании строительной отрасли 108](#_Toc155961601)

[8.4. 10.01.24 РИА Новости Десять главных ожидаемых событий рынка недвижимости 2024 года 113](#_Toc155961602)

[8.5. 10.01.24 РБК Недвижимость. Перспективные города для инвестиций: где выгодно покупать жилье в 2024-м 120](#_Toc155961603)

[8.6. 11.01.24 РБК Недвижимость. Инвестиции в недвижимость в 2023-м побили новый рекорд. Что будет дальше 124](#_Toc155961604)

[8.7. 11.01.24 АНСБ. Цифровизация в строительстве – это не импортозамещение, а целый новый мир 128](#_Toc155961605)

[8.8. 12.01.24 АНСБ. Антон Глушков: инженерные сети изнашиваются быстрее, чем строятся и ремонтируются 133](#_Toc155961606)

[8.9. 12.01.24 АНСБ. Предложение банков по субсидированию льготной ипотеки застройщиками невозможно - НОСТРОЙ 135](#_Toc155961607)

[8.10. 12.04.24 СГ. Антон Глушков: переход на РИМ стал главным событием 2023 года в строительном ценообразовании 135](#_Toc155961608)

[8.11. 12.01.24 ТАСС. Перегретые цены на жилье. Какие вызовы стоят перед российским рынком жилой недвижимости 138](#_Toc155961609)

[9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ 143](#_Toc155961610)

[9.1. 09.01.24 АНСБ. Создан самовосстанавливающийся бетон с использованием бактерий 143](#_Toc155961611)

[9.2. 10.01.24 АНСБ. В России создали установку для производства борной кислоты из отходов АЭС 144](#_Toc155961612)

[9.3. 10.01.24 Техэксперт. В Реестр новых и наилучших технологий РОСДОРНИИ добавлены новые материалы и конструкции 145](#_Toc155961613)

[9.4. 09.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперимент по маркировке строительных материалов в России может начаться с 1 февраля этого года 146](#_Toc155961614)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ, АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА

# 09.01.24 ИНТЕРФАКС. Кремль не видит необходимости в дополнительном мониторинге систем ЖКХ

Сейчас нет необходимости в дополнительных поручениях, касающихся мониторинга состояния систем ЖКХ, как и в кадровых решениях, заявил пресс-секретарь президента РФ Дмитрий Песков.

"В этом нет необходимости. Это обычный процесс. Программы реализуются постоянно", — сказал Песков журналистам, отвечая на соответствующий вопрос.

"Конечно, не смотря на все титанические усилия по обновлению всех систем ЖКХ, определенная их часть остается в достаточно ветхом состоянии. Эти программы будут продолжаться. За 10 или 15 лет обновить все трубы, все системы ЖКХ невозможно. Поэтому эти программы растянуты по времени", — добавил он.

Пескова попросили прокомментировать ситуацию с отоплением в ряде населенных пунктов страны, обострившуюся на фоне аномальных морозов. Его спросили, почему потребовалось вмешательство президента.

Он подчеркнул, что ситуация решалась весьма оперативно, а президент только принимал доклады соответствующих ведомств.

"В данном случае речь шла о докладах президенту о ситуации, о координации работ со стороны главы государства и тех ведомств, которые должны прилагать усилия для купирования этих кризисных ситуаций", — сказал Песков.

"Ситуация с отоплением решалась весьма оперативно с самого ее начала. Во всех местах, где были аварийные ситуации, экстренные службы, службы ЖКХ, муниципальные, районные и региональные службы работали в круглосуточном режиме", — добавил представитель Кремля.

Он отметил, что со стороны ведомств и региональных чиновников "был приложен максимум возможных усилий".

"Действительно в некоторых местах невозможно было ликвидировать последствия сразу, к сожалению. Много неудобств и зачастую мучений людям пришлось пережить. Кто-то сидел в холоде, кто-то без электричества. Разумеется, будут делаться выводы, чтобы в местах, где наиболее уязвима с точки зрения ветхости инфраструктура, она заранее менялась", — сказал Песков.

# 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Более 330 млрд рублей направили в систему ЖКХ в 2023 году – Путин

Свыше 330 млрд рублей из разных источников направили в ЖКХ в 2023 году, заявил в среду президент России Владимир Путин.

"В прошлом году (...) в систему ЖКХ из разных источников мы истратили и направили 337 млрд рублей", — сказал Путин во время встречи с жителями города Анадырь.

Напомним, что с 2023 года в регионах страны стартовала новая программа модернизации коммунальной инфраструктуры. Она позволит обновить около 100 объектов инфраструктуры и 8 тыс. км сетей. Планируется, что благодаря новому инструменту модернизации около 3 млн человек будут обеспечены качественными коммунальными услугами. По новому механизму регионы получают субсидии на обновление объектов и сетей коммунальной сферы.

Программа рассчитана на 2023-2027 годы. В этом году на её выполнение предусмотрено 100 млрд рублей.

# 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Путин предложил распространить льготы по ипотеке на регионы ДФО с низкой рождаемостью

Президент России Владимир Путин предложил распространить льготы по погашению ипотеки для многодетных семей на регионы ДФО с низкой рождаемостью.

"Для такого региона как Чукотка нужна будет господдержка (на помощь в погашении ипотеки для многодетных – ИФ). С точки зрения государственных финансов это сделать возможно, но в данном случае мне кажется нужно распространить эту меру не только на Чукотку, а на другие регионы Дальнего Востока, в которых уровень рождаемости пониже, чем в целом по региону", — сказал Путин в ходе встречи с жителями Анадыря, отвечая на вопрос про возможности финансовой поддержки на погашение ипотеки для многодетных семей, которые существуют в Приморье.

Он заверил, что соответствующее поручение будет сформулировано и в ближайшие несколько месяцев решение будет принято.

"Для многодетных семей Чукотки и других регионов Дальнего Востока, где уровень рождаемости ниже, чем в среднем по региону. Это будет такое выверенное решение. Посмотрим, что можно будет сделать", — добавил президент

Напомним, что 10 января глава государства находится в рабочей поездке в Чукотском автономном округе.

# 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Путин поддержал предложение освободить многодетные семьи ДФО от налога на жилье

Президент России Владимир Путин поддержал предложение жителя Анадыря освободить многодетные семьи Дальнего Востока от налога на единственное жилье.

"Безусловно, такая возможность есть. Я это поддерживаю и поручу правительству и соответствующей профильной комиссии Госсовета это проработать. Думаю, что в ближайшее время это решение будет принято", — сказал Путин в ходе встречи с жителями города.

# 10.01.24 ТАСС. Путин предложил ввести выплаты на погашение ипотеки в некоторых регионах Дальнего Востока

Речь идет о финансовой поддержке при рождении третьего ребенка в регионах с низкой рождаемостью

АНАДЫРЬ, 10 января. /ТАСС/. Президент РФ Владимир Путин предложил ввести дополнительные выплаты за рождение третьего ребенка, которые будут направлены на погашение ипотеки в регионах Дальнего Востока с низкой рождаемостью.

На встрече президента с представителями общественности в Анадыре один из участников обратил внимание на то, что при рождении третьего ребенка Приморский край выплачивает дополнительно 550 тыс. рублей на погашение ипотеки. Путин отметил, что, насколько ему известно, регион делает это из собственного бюджета, но "у Чукотки доходы меньше, чем в Приморском крае".

"Для такого региона, как Чукотка, здесь нужна будет федеральная поддержка. Это, на мой взгляд, с учетом состояния государственных финансов, сделать возможно. Но в данном случае, мне кажется, нужно тогда распространять эту меру не только на Чукотку, а и на другие регионы Дальнего Востока, в которых уровень рождаемости все-таки пониже, чем в целом по региону", - сказал глава государства.

Президент не стал перечислять эти регионы, потому что это "счетные показатели". "Поэтому будем считать, что мы договорились. Я соответствующее поручение правительству и Минфину сформулирую и, соответственно, региональным властям. Коллеги все проработают, и в ближайшие несколько месяцев решение будет принято", - подчеркнул Путин.

Он повторил, что эта мера будет распространяться на многодетные семьи Чукотки и других регионов Дальнего Востока, где уровень рождаемости ниже, чем в среднем по регионам. "Это будет такое выверенное решение. Посмотрим, посчитаем, сколько это стоит, посмотрим, что дальше можно будет сделать", - подытожил глава государства.

# 10.01.24 ЕРЗ. Владимир Путин пообещал многодетным семьям Дальнего Востока федеральную поддержку

Речь, как [сообщил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/73244) официальный президентский сайт, идет о финансовых выплатах при рождении третьего ребенка в регионах с низкой рождаемостью и освобождении многодетных семьей от налога на имущество.

На встрече с представителями общественности в Анадыре, отвечая на вопрос о целевых выплатах на погашение ипотеки при рождении третьего ребенка, глава государства подтвердил, что это возможно сделать с привлечением федерального бюджета.

Но тогда практику, добавил **Владимир Путин**(на фото), стоит распространить и на другие регионы Дальнего Востока, в которых уровень рождаемости ниже, чем в целом по ДФО.

Президент не стал перечислять все регионы, потому что это «счетные показатели». «Я соответствующее поручение Правительству и Минфину сформулирую и, соответственно, региональным властям. Коллеги все проработают, и в ближайшие несколько месяцев решение будет принято», — [заверил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/73244) он.

Кроме того, Владимир Путин заявил, что даст поручение Правительству и профильной комиссии Госсовета проработать и вопрос об отмене налога на единственное жилье для дальневосточных многодетных семей. «Безусловно, такая возможность есть. Я это поддерживаю», — подчеркнул Президент.

# 11.01.24 РИА Новости. Путин поддержал отсрочку выплат страховых взносов в ТОРах во время стройки

Президент России Владимир Путин поддержал идею отсрочки выплат страховых взносов для резидентов ТОРов во время строительства.

На встрече с предпринимателями ДВФО главу государства попросили поддержать резидентов ТОРов и распространить режим отсрочки по страховым взносам на тех, кто стал резидентом ТОР до 1 января 2023 года.

"То есть речь идет о том, чтобы вот этот срок, в течение которого действуют эти льготы, чтобы его сместить на год вправо, что называется, да? Остановить на время стройки. Потому они на первом этапе не очень нужны, а потом уже время уходит, и льготы действуют слишком короткое время, да? Вы правы. Так мы и сделаем. Обязательно с правительством договоримся. Это правильный подход, он справедливый", - сказал Путин.

# 11.01.24 ИНТЕРФАКС. Дегтярев просит Путина помочь с расселением бараков на проспекте в Хабаровске

Губернатор Хабаровского края Михаил Дегтярев доложил в четверг президенту РФ Владимиру Путину о расселении двухэтажных бараков по проспекту 60-летия Октября в Хабаровске и попросил поддержать проект.

"Два года вы нам помогали из резервного фонда расселять проспект 60-летия Октября. 600 млн дали за два года. Мы 360 человек отселили, я буду просить вас закрыть этот вопрос, правительство, надеюсь, нас поддержит", — сказал Дегтярев на встрече в Тихоокеанском государственном университете в четверг.

Глава региона уточнил, что по расселению двухэтажных бараков по проспекту 60-летия Октября действует отдельная программа, потому что дома были признаны аварийными только после 1 января 2019 года.

Всего на проспекте рядом с Транссибирской магистралью находится 61 аварийный дом. Дома были построены в 1930-50-е годы.

Ранее губернатор пообещал высвобожденную территорию преобразить и заодно реконструировать сам проспект.

Как сообщалось, Путин накануне прилетел в Хабаровск с Чукотки.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД, СУДЫ

# 01.01.24 РИА Новости. Антикризисные меры в градостроительной деятельности РФ продлены на 2024 год

В России до конца 2024 года продлено действие антикризисных мер, касающихся регулирования градостроительной деятельности и предоставления участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В декабре 2023 года принят закон, продлевающий на год введенные в 2022 году меры поддержки строительной отрасли страны. Они затрагивают вопросы упрощения процедур в строительстве, а также градостроительные и земельные отношения.

В частности, до конца 2024 года продлевается право региональных властей определять случаи утверждения проектов генеральных планов и внесения изменений в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Также на год продлено действие упрощенной процедуры согласования проектов изменений в генплан поселений и городских округов и изменений в правила землепользования и застройки, предполагающая подготовку таких проектов одновременно с разработкой документации по планировке территории. Проведение общественных обсуждений или публичных слушний по этим проектам осуществляется одновременно.

Кроме того, продлевается право правительства РФ устанавливать случаи и порядок выдачи разрешений на строительство объектов капстроительства, не являющихся линейными, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов.

В течение 2024 года у правительства страны также сохраняется право устанавливать особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе дополнительно определять случаи их предоставления без проведения торгов и сокращать сроки их предоставления.

# 01.01.24 Техэксперт. С 1 января 2024 года введены в действие документы в области строительства

[ГОСТ 34885-2022 "Система сухих строительных гидроизоляционных смесей на цементном вяжущем для герметизации статичных швов (трещин) в строительных конструкциях. Технические условия](http://docs.cntd.ru/document/1200193780)";

[ГОСТ Р 70735-2023 "Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем вентиляции и кондиционирования серверных помещений. Правила и контроль выполнения работ](http://docs.cntd.ru/document/1301469964)";

[ГОСТ Р 70829-2023 "Кондиционеры, агрегатированные охладители жидкости и тепловые насосы с компрессорами с электрическим приводом для отопления/охлаждения помещений, коммерческого и технологического охлаждения. Испытания и оценка в условиях частичной нагрузки и расчет сезонной производительности](http://docs.cntd.ru/document/1302384812)";

[ГОСТ Р 55969-2023 "Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования](http://docs.cntd.ru/document/1303527208)";

[ГОСТ Р 71040-2023 "Конструкции воротные для зданий промышленного и общественного назначения. Общие технические требования](http://docs.cntd.ru/document/1303621784)";

[ГОСТ Р 56707-2023 "Системы фасадные теплоизоляционные композиционные с наружными штукатурными слоями. Общие технические условия](http://docs.cntd.ru/document/1304365927)";

[ГОСТ Р 71109-2023 "Конструкции защитных экранов для наружного ограждения окон. Общие технические условия](http://docs.cntd.ru/document/1304365928)";

[ГОСТ Р 71151-2023 "Фундаменты железобетонные сборные под колонны сельскохозяйственных зданий. Технические условия](http://docs.cntd.ru/document/1304365964)".

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

# 01.01.24 Техэксперт. Особенности изменения проектной документации и разработки документации по планировке территории продлены на 2024 год

Опубликовано [Постановление Правительства РФ от 25.12.2023 N 2301 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/1304465797).

Постановлением продлевается действие двух документов до 1 января 2025 года:

- [Особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию](http://docs.cntd.ru/document/350167189), утвержденные [постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. N 575;](http://docs.cntd.ru/document/350167189)

- [Особенности внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации](http://docs.cntd.ru/document/350172347) утвержденные [постановление Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2022 г. N 579.](http://docs.cntd.ru/document/350172347)

# 01.01.24 Техэксперт. Опубликовано шестое письмо о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя России от 28.12.2023 N 82261-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ" (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/358272>).

В письме сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ. Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ "Главгосэкспертиза России" за III квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов Российской Федерации, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и письмам Минстроя России, будут сообщены дополнительно.

# 01.01.24 Техэксперт. Опубликовано седьмое письмо о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года

Опубликовано письмо Минстроя России от 28.12.2023 N 82450-ИФ/09 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ" (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/358273>).

В письме сообщается о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ.

Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ "Главгосэкспертиза России" за III квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

# 04.01.24 СГ. Сокращено около 100 избыточных процедур в строительстве

Председатель правительства Михаил Мишустин подписал постановление, сокращающее исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований при возведении объектов еще на 89 позиций – с 696 до 607.

«Из перечня исключен ряд документов, которые застройщики и технические заказчики предоставляли при подключении объектов к инженерным сетям. Кроме того, сокращен ряд процедур при проведении историко-культурной экспертизы и выдаче разрешений на допуск энергоустановок в эксплуатацию», - говорится в сообщении правительства.

Также теперь застройщикам не нужно предоставлять ряд документов, сведений и материалов, которые имеются в распоряжении органов власти и могут быть представлены в порядке межведомственного взаимодействия.

Решение даст возможность ускорить возведение важных для граждан объектов и уменьшить издержки застройщиков при сохранении необходимого контроля за качеством строительства.

В целом в 2023 году перечень уменьшился на 144 позиции. Благодаря этому инвестиционно-строительный цикл сократился с 1574 до 1300 дней.  
«Мы последовательно исключаем избыточные требования, дублирующие процедуры и любые препятствия, которые мешают строителям работать. Подписанное председателем правительства постановление об изменениях в исчерпывающем перечне – еще один важный шаг в этой работе, который позволит быстрее строить нужные для россиян объекты», – отметил, комментируя принятое решение, вице-премьер Марат Хуснуллин.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/regulation/v-rossii-poyavitsya-sistema-monitoringa-stroitelstva-obektov-v-realnom-vremeni/), что правительством ведется работа по созданию системы мониторинга за объектами, строящимися за счет средств федерального бюджета, в режиме реального времени.

# 06.01.24 Техэксперт. Установлена особенность передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

[Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380](http://docs.cntd.ru/document/1304475606) установлен ряд особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в период со дня вступления в силу настоящего постановления по 31 декабря 2024 г. включительно:

а) срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию;

б) сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в долевом строительстве (далее - договор) и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо иным способом, указанным в договоре;

в) передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом особенностей, указанных в постановлении.

# 06.01.24 Техэксперт. Внесены изменения в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5\_2 Градкодекса РФ мероприятий

[Постановлением Правительства РФ от 25.12.2023 N 2306](http://docs.cntd.ru/document/1304475647) внесены изменения в [постановление Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490 "Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5\_2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации".](http://docs.cntd.ru/document/727700275)

Часть позиций [постановления Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490](http://docs.cntd.ru/document/727700275) исключены или изложены в новой редакции.

# 09.01.24 АНСБ. Штрафы за незаконное распространение данных из ЕГРН введены в России с 1 января

Штрафы за незаконное распространение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) вводятся в России с 1 января 2024 года, сообщается на сайте Госдумы РФ.

Теперь штрафы назначаются за незаконное распространение данных из ЕГРН должностными лицами госорганов или гражданами, за создание сайтов и приложений, с помощью которых можно получить сведения. Для граждан – от 10 до 25 тыс. рублей, для должностных лиц – от 40 до 50 тыс. рублей, для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юрлица, – от 80 до 100 тыс. рублей, а для юрлиц – от 350 до 400 тыс. рублей.

Штрафы вводятся и за повторное нарушение: для физлиц – от 40 до 50 тыс. рублей, для должностных лиц – от 80 до 100 тыс. рублей либо дисквалификация на срок до года, для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юрлица, – от 150 до 200 тыс. рублей, для юрлиц – от 500 до 600 тыс. рублей.

# 09.01.24 ЕРЗ. Минстрой скорректировал индексы сметной стоимости строительства в IV квартале 2023 года

Минстрой России 28.12.2023 опубликовал письма [№82261-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/358272/) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе…» и [№ 82450-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/358273/) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2023 года, в том числе…»

Письма подготовлены в дополнение к письмам Минстроя [№73528-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/326087/) от 28.11.2023, [№74669-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/355212/) от 01.12.2023, [№76452-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/fef/fbljhmhec8ewdu0vjwgooirrgl9cb53s/08.12.2023_76452_AL_09.pdf) от 08.12.2023 и [№78338-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356149/) от 15.12.2023 и [№80432-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/356565/) от 21.12.2023.

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006) от 05.06.2019, с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2023 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме [№82261-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/358272/) строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2023 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Уральского федерального округа (УФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на IV квартал 2023 года к ФЕР-2001для ЦФО, СЗФО, ПФО, ДФО.

В письме [№ 82450-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/358273/) сообщается о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС СМР по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения для автомобильных дорог», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на IV квартал 2023 для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства «Автомобильные дороги» и «Искусственные дорожные сооружения для автомобильных дорог», определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2023 года.

# 10.01.24 ЕРЗ. Как скорректирован исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований

На портале правой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№ 2306](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312300021) от 25.12.2023 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2021 г. [№ 2490](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300077)».  
Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-rf-sokratilo-89-izbytochnykh-administrativnykh-protsedur-v-stroitelstve), что Правительство РФ сократило 89 избыточных административных процедур в строительстве. Согласно информации, [размещенной](http://government.ru/docs/50591/) на официальном сайте Кабинета министров, исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований при возведении объектов уменьшился с 696 позиций до 607.

Ряд документов, которые застройщики и технические заказчики предоставляли при подключении объектов к инженерным сетям, исключен из перечня.

Кроме того, сокращен ряд процедур при проведении историко-культурной экспертизы и выдаче разрешений на допуск энергоустановок в эксплуатацию.

Напомним, что предложения по внесению изменений в исчерпывающий перечень формируются Минстроем России по предложениям заинтересованных федеральных органов исполнительной власти.

Необходимо отметить, что в скорректированный исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для строительства, дополнительно включены новые позиции:

• Результаты инженерных изысканий, в которые внесены изменения (в случае внесения изменений в результаты инженерных изысканий);

• Справка с описанием изменений, внесенных в результаты инженерных изысканий;

• Перечень документов, представление которых осуществляется в ходе осмотра допускаемого объекта.

Кроме того, отдельные наименования документов, сведений, материалов, согласований приведены в соответствие с действующим законодательством.

# 10.01.24 ЕРЗ. Госзаказчики должны будут оплатить работы в течение семи дней

В Госдуму поступил [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/505365-8#bh_histras) Федерального закона «О внесении изменений в [статью 3](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116964/fddec0f5c16a67f6fca41f9e31dfb0dcc72cc49a/) Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц"».

Законопроект предлагает признать утратившей силу оговорку, содержащуюся в [223-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116964/fddec0f5c16a67f6fca41f9e31dfb0dcc72cc49a/) и позволяющую заказчикам устанавливать свои сроки оплаты по договору.

В настоящее время 223-ФЗ содержит возможность неприменения заказчиком семидневного срока оплаты поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги. Пользуясь данной оговоркой в законе, заказчики в своих положениях о закупке увеличивают сроки расчета с даты приемки поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги.

В случае принятия предложенной депутатами поправки заказчики будут применять общее правило о сроке оплаты в течение не более семи рабочих дней с даты приемки. Соответствующие изменения в положения о закупке заказчики должны будут внести до 01.03.2024.

Еще один интересный документ, касающийся закупок, опубликовал на своем сайте Минфин России. В письме [№24-01-10/122331](https://minfin.gov.ru/ru/document?id_4=305231-pismo_minfina_rossii_ot_18.12.2023__24-01-10122331_o_formirovanii_s_ispolzovaniem_edinoi_informatsionnoi_sistemy_v_sfere_zakupok_izveshcheniya_ob_osushchestvlenii_zakupki_i_o_podache_s_ispolzovaniem_elektronnoi_ploshchadki_zayavki_na_uchastie_v_zakupke) от 18.12.2023, финансовое ведомство разъясняет вопросы формирования с использованием единой информационной системы в сфере закупок ([ГИС ЕИС Закупки](https://zakupki.gov.ru/epz/main/public/home.html)) извещения об осуществлении закупки и о подаче с использованием электронной площадки заявки на участие в закупке.

Отдельным блоком в данном письме рассмотрены вопросы закупки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства.

Минфин указывает, что при осуществлении закупок исключительно работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства (ОКС):

• проектная документация включается в извещение об осуществлении закупки в качестве отдельного приложения;

• дополнительное указание характеристик закупаемых работ в извещении об осуществлении закупки не требуется.

Если объектом закупки помимо работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу ОКС является товар, поставляемый заказчику при выполнении такой работы, то участник закупки при формировании предложения указывает с использованием электронной площадки в «структурированном виде» наименование страны происхождения товара. При этом характеристики такого товара указанию не подлежат.

# 11.01.24 За-Строй. Больше жилья – больше аварий?

Народная избранница связала увеличение чрезвычайных происшествий в ЖКХ с ростом объёмов жилищного строительства

Заместитель председателя комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Светлана Разворотнева пришла к таком выводу.

Интенсификация жилищного строительства привела к существенному отставанию сферы ЖКХ от прочей инфраструктуры. Это отставание надо срочно ликвидировать.

Кстати, Светлану Викторовну очень поддерживают в комитете по предпринимательству в сфере ЖКХ Торгово-промышленной палаты РФ. Там также связывают участившиеся инциденты в коммунальном хозяйстве с растущими объёмами строительства жилья, из-за чего увеличивается нагрузка на имеющуюся инженерную инфраструктуру.

# 11.01.2334 Техэксперт. Доступен обзор изменений в ТР "О безопасности зданий и сооружений"

В системах для специалистов строительной отрасли доступен [экспертный обзор](http://docs.cntd.ru/document/1304470348) [ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".](http://docs.cntd.ru/document/1304415702)

[Обзор](http://docs.cntd.ru/document/1304470348) подготовлен Чеготовой Еленой Викторовной, советником председателя Комитета по строительству г. Санкт-Петербурга.

Материал освещает все значимые изменения технического регулирования в строительстве, утвержденные настоящим законом.

# 12.01.24 За-Строй. Продление ещё на год

Упрощённый порядок экспертизы и согласовательных процедур в строительстве российский Кабмин решил продлить до 2025-го

Постановление Правительства РФ от 15 декабря 2023 года № 2301 продлевает на год действие ряда особенностей по внесению изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получивших положительное заключение государственной экспертизы, по подготовке, согласованию, утверждению, продлению сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, а также выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.

Соответствующие поправки внесены в ранее принятые постановления Кабмина от 4 апреля 2022 года № 579 и от 2 апреля 2022 года № 575.

До 31 декабря 2024 года продлевается срок действия пункта 2 постановления № 579 относительно распространения особенностей на правоотношения, возникшие на основании заявлений застройщиков, технических заказчиков, поданных со дня вступления в силу постановления № 579 (14 апреля 2022 года).

Также до 31 декабря 2024 года будет действовать пункт 5 постановления № 579, допускающий возможность продления срока проведения экспертизы по заявлению застройщиков, технических заказчиков в оговоренных данным постановлением случаях.

Кроме того, до 1 января 2025 года продлены особенности подготовки согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию, утверждённых постановлением № 575.

# 11.01.24 ЕРЗ. Минстрой разъяснил, когда изменения в проектную документацию можно не направлять на повторную экспертизу

[Минстрой России](https://minstroyrf.gov.ru/) в письме №74346-ОП/08 от 11.12.2023 направленном в адрес Национального объединения застройщиков жилья ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)) сообщил, в каких случаях возможно внесение изменений в рабочую и проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, без предоставления проектной документации на повторную экспертизу.

Напомним, экспертиза проектной документации (ПД) по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в ПД, ранее получившую положительное заключение экспертизы, если такие изменения соответствуют требованиям, установленным [ч. 3.8 ст. 49](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/9066705b3210c244f4b2caba0da8ec7186f0d1ab/) Градостроительного кодекса РФ ([ГрК РФ](https://minstroyrf.gov.ru/docs/866/)).

Подтверждение соответствия вносимых в ПД изменений требованиям, указанным в ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ (Подтверждение) утверждается главным инженером проекта (ГИП) проектной организации, являющимся членом саморегулируемой организации в области проектирования, а также застройщиком, техническим заказчиком.

Все иные изменения, в том числе не предусмотренные ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ, могут по решению застройщика или технического заказчика оцениваться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу ПД.

В письме Минстрой обращает внимание, что при оценке изменений, внесенных в ПД конкретного объекта капитального строительства (ОКС), необходимо рассматривать изменения индивидуально с учетом выполнения всех положений (одновременно), установленных частью 3.8 статьи 49 ГрК РФ.

В случае внесения в рабочую документацию (РД) изменений, соответствующих требованиям, предусмотренным ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ, приведение ПД в соответствие с такими изменениями, внесенными в РД, не требуется при условии, что такие изменения в РД утверждены застройщиком, техническим заказчиком.

В этом случае утвержденные застройщиком, техническим заказчиком изменения в РД признаются частью ПД.

С учетом изложенного Минстрой делает вывод, что решение о внесении изменений в ПД без предоставления ее на повторную экспертизу должно приниматься застройщиком (техническим заказчиком) по представлению ГИП исключительно при оценке всего комплекса факторов, влияние которых может повлечь данное изменение, и должно рассматриваться в каждом отдельном случае индивидуально.

Ранее в качестве приложения к письму Минстроя России [№55956-СМ/08](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430264/22f056bdfa510b5b5f7b1259e0ae8eecbd111a3c/?ysclid=lr7h0my38h446889656) от 26.10.2022 были подготовлены Методические рекомендации «О реализации главным инженером проекта положений части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части внесения изменений в проектную документацию».

В данном письме Минстрой указывал, что ГрК РФ в необходимом и достаточном объеме установлены пределы компетенции ГИП по вопросу утверждения изменений, вносимых в ПД. В частности указывалось, что ГИП вправе утвердить изменения, вносимые в ПД, в том числе в случае, когда такие изменения затрагивают несущие строительные конструкции ОКС в части замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы.

Решение о внесении изменений без предоставления ПД на повторную экспертизу должно приниматься застройщиком (техническим заказчиком) по представлению ГИП исключительно при оценке всего комплекса факторов, которые может повлечь данное изменение, и должно рассматриваться в каждом отдельном случае индивидуально, включая выдачу на ввод в эксплуатацию разрешения на ввод отдельного этапа строительство ОКС.

# 11.01.24 АНСБ. Вступил в действие первый ГОСТ по управлению крупными строительными проектами

При поддержке ФАУ «ФЦС» и Минстроя России в соответствии с программой национальной стандартизации в 2023 году разработан первый национальный стандарт по управлению крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов ЕРС.

Объектом стандартизации ГОСТ Р 71177 - 2023 «Управление крупными строительными проектами с использованием интегрированных контрактов» являются основные принципы и процессы управления крупными строительными проектами, реализуемыми на территории Российской Федерации с использованием интегрированных контрактов ЕРС (Engineering, Procurement, Construction - инжиниринг/ проектирование, закупки/поставки, строительство).

«В практике строительства ЕРС-контракты являются востребованным форматом как для владельцев и заказчиков, так и для инвесторов.  Часто по такому принципу реализуются крупные инфраструктурные проекты. Единые российские правила, стандартизация подходов и требований к управлению крупными строительными проектами с использованием прогрессивных интегрированных контрактов обеспечат упрощение коммуникаций между участниками инвестиционно-строительных проектов и повышение стоимостной прозрачности и ценообразования», - подчеркнул директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Стандарт обеспечивает создание единого терминологического базиса, проработку организационных механизмов, гармонизацию схем ценообразования, контрактной поддержки такого рода проектов с использованием форм типовых контрактов, инвестиционной проработки проектов, механизмов банковского, проектного и акционерного финансирования, а также механизмов хеджирования рисков между участниками крупных проектов.

Применение национального стандарта также обеспечит возможность сокращения сроков реализации проектов, повышение управляемостью и предсказуемостью проектов за счет четкого распределения зон ответственности, минимизации количества центров принятия решений, единого интерфейса управления и развития новых технологий

ГОСТ Р 71177 - 2023 разработан Акционерным обществом «ПМСОФТ» совместно с крупнейшими корпорациями нефтегазовой, атомной и металлургической отраслей при участии консалтинговых компаний, ведущих деятельность по управлению проектами в строительстве.

Документ вступил в действие 1 января 2024 года.

Текст документа доступен по ссылке:

[/files/ck/1704981075\_Nacstandart\_Upravlenie\_krupnymi\_stroitelnymi\_proektami\_s\_ispolzovaniem\_integrirovannyh\_kontraktov.pdf](https://ancb.ru/files/ck/1704981075_Nacstandart_Upravlenie_krupnymi_stroitelnymi_proektami_s_ispolzovaniem_integrirovannyh_kontraktov.pdf)

# 12.01.24 Минстрой Новости. Изменился мониторинг объектов капитального строительства и вступили в силу изменения в Бюджетный кодекс

С этого года вступили в силу ряд нормативно-правовых актов, продолжающих внедрение новых подходов к управлению государственными капитальными вложениями.

«С 1 января начали действовать новые положения о формировании и реализации реестра объектов капитального строительства, объектов недвижимого имущества комплексной госпрограммы «Строительство», а также новые правила мониторинга объектов. Значительные изменения в нормативно-правовых актах позволят обеспечить дополнительное качество и прозрачность выполнения работ, сократят инвестиционно-строительный цикл и количество незавершённых объектов», - отметил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Так, с 1 января 2024 года мониторинг объектов капитального строительства, которые реализуются в рамках государственных программ и национальных проектов и входят в комплексную госпрограмму «Строительство», проводится по новым правилам.

Постановление об этом было подписано Председателем Правительства Михаилом Мишустиным в прошлом году. С этого года следить за ходом строительства объектов федеральной и региональной собственности можно будет в режиме реального времени. Документ устанавливает перечень основных контрольных точек жизненного цикла объекта (от получения разрешений на строительство до ввода в эксплуатацию и государственной регистрации) и сроки для мониторинга. Теперь отчетность будет формироваться с участием главных распорядителей средств федерального бюджета, заказчиков и субъектов РФ в ГИИС «Электронный бюджет».

Также с 1 января вступили изменения в Бюджетный кодекс. Они направлены на упрощение и ускорение принятия решений при управлении капитальными вложениями из федерального бюджета, а также включают нормы по ряду других направлений.

Вступивший в силу закон исключает положения о формировании и реализации федеральной адресной инвестиционной программы. С этого года вместо нее остается только реестр объектов капитального строительства и недвижимого имущества. Это позволит сократить избыточные согласования и дублирование данных в едином правовом акте Правительства РФ и федеральной инвестпрограмме.

Кроме того, процесс управления капитальными вложениями будет интегрирован в ГИИС «Электронный бюджет», что позволит сократить временные издержки, связанные с подготовкой и утверждением решений по капитальным вложениям.

Изменения в Бюджетном кодексе начали действовать с 1 января 2024 года. При этом до издания правил ведения реестра объектов капитального строительства установлен переходный период, который будет завершен уже 1 июня 2024 г.

Напомним, что год назад, 1 января 2023 года начала работу комплексная госпрограмма «Строительство», куратором которой является Минстрой России. Программа включает в себя комплексно все госпрограммы и национальные проекты в части капитальных вложений и охватывает практически все отрасли. Так, в рамках нее строятся объекты образования, науки, культуры, медицинские учреждения и другие социальные объекты. Также в программу входят реконструкция и строительство дорог и аэропортов, объектов портовой инфраструктуры сельского хозяйства и многое другое.

Строительство объектов осуществляют главные распорядители средств федерального бюджета. Минстрой России является координатором программы и осуществляет формирование и реализацию ГКП «Строительство».

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

# 09.01.24 АНСБ. Правительство РФ расширило пятилетний план дорожного строительства

Премьер РФ Михаил Мишустин подписал постановление, утверждающее обновленный план дорожного строительства на 2024-2028 годы, сообщается на сайте правительства.

"В обновленном пятилетнем плане предусмотрена реализация 380 проектов. В предыдущей версии плана, утверждённой летом 2022 года, насчитывалось более 250 мероприятий", — говорится в сообщении.

Мероприятия обновленного плана разделены на две части — федеральную и региональную. На строительство и реконструкцию федеральных дорог будет направлено почти 1,9 трлн рублей. Это позволит ввести более 2,1 тыс. км автодорог.

Региональные проекты будут реализовываться на условиях софинансирования. Федеральные средства в размере 361,7 млрд рублей позволят выполнить работы на 142 объектах и обеспечить строительство и реконструкцию дорог общей протяжённостью более 1 тыс. км.

Среди знаковых проектов в рамках реализации плана развитие транспортных коридоров "Россия", "Север-Юг", для чего запланировано продолжение автомобильной дороги М-12 "Восток", строительство обходов Махачкалы, Астрахани, Дербента, Хасавюрта. Также для развития федеральных трасс в плане предусмотрено строительство и реконструкция участков трассы М-10 "Скандинавия", строительство и реконструкция дороги Р-215 Астрахань-Кочубей-Кизляр-Махачкала, работы на участках дорог М-7 "Волга", М-5 "Урал", Р-256 "Чуйский тракт", А-360 "Лена".

# 09.01.24 За-Строй. Админбарьеров в стройке осталось 607

Российский Кабмин сократил число административных процедур в важнейшей отрасли нашей страны ещё 89 позиций.

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, сокращающее исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований при возведении объектов ещё на 89 позиций – до 607-ми.

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин прокомментировал:

Мы последовательно исключаем избыточные требования, дублирующие процедуры и любые препятствия, которые мешают строителям работать. Подписанное постановление об изменениях в исчерпывающем перечне – ещё один важный шаг в этой работе, который позволит быстрее строить нужные для россиян объекты.

В документе указывается, что из перечня исключён ряд документов, которые застройщики и технические заказчики предоставляли при подключении объектов к инженерным сетям. Кроме того, сокращён ряд процедур при проведении историко-культурной экспертизы и выдаче разрешений на допуск энергоустановок в эксплуатацию.

Также теперь застройщикам не нужно предоставлять ряд документов, сведений и материалов, которые имеются в распоряжении органов власти и могут быть представлены в порядке межведомственного взаимодействия, добавляется в сообщении.

А ещё в постановлении уточняется, что в целом в 2023 году перечень уменьшился на 144 позиции. Благодаря этому инвестиционно-строительный цикл сократился с 1.574-х до 1.300 дней.

# 09.01.24 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Новый закон ускорит реализацию проектов комплексного развития территорий

С 1 января 2024 года вступил в силу федеральный закон, который расширяет возможности применения механизма комплексного развития территорий (КРТ) в регионах России, а также упрощает некоторые процедуры КРТ. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Мы продолжаем сокращать сроки реализации строительных проектов за счёт упразднения излишних процедур и документов. Теперь с учётом сложившейся практики упрощены процедуры в КРТ. Например, больше не нужно специально для реализации проекта утверждать документацию по планировке территорий, если эти документы уже имеются. Также принятые изменения позволят опережающими темпами утверждать градостроительную документацию, а значит, реализовывать проекты КРТ в более короткие сроки», – сообщил Марат Хуснуллин.

Ещё одно нововведение – детально урегулирован порядок комплексной застройки операторами КРТ – юридическими лицами, которые могут быть созданы для этих целей как федеральными, так и региональными и местными органами власти. Запрос на регулирование деятельности таких юридических лиц поступал от многих регионов.

Также законом уточняются полномочия по реализации проектов КРТ федеральными институтами развития – ППК «Фонд развития территорий» и «ДОМ.РФ».

Вице-премьер подчеркнул, что комплексное развитие территорий –многофункциональный механизм, позволяющий развивать городские пространства. «Сегодня КРТ – одно из ключевых направлений градостроительного развития. Оно позволяет обновлять уже существующую застройку и инфраструктуру, проводить благоустройство, доукомплектовать городские территории недостающими социальными объектами и так далее. У этого механизма большие возможности и большое будущее, поэтому важно проводить работу по его совершенствованию», – сказал Марат Хуснуллин.

# 09.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин совершил рабочую поездку в Донецкую Народную Республику

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин проверил ход восстановления социальных и жилых объектов, а также темпы реконструкции общественного пространства в Мариуполе.

«Работы в городе продолжились с первых чисел января. В больнице интенсивного лечения, где в месяц принимают по 15 тысяч пациентов, без прерывания лечебного процесса уже установили новое оборудование для проведения МРТ и КТ. За январь здесь должны успеть поставить ангиографические комплексы. Для них отремонтированы помещения», – сообщил вице-премьер.

Далее зампред Правительства проверил, как проходит комплексное обновление Приморского парка. Его благоустройство строители под контролем ППК «Единый заказчик» планируют завершить к июню. Сейчас здесь ведутся работы второго этапа: реконструируют набережную и обустраивают пляжную зону с местами для отдыха, спорта и рыбалки.

Марат Хуснуллин поручил проработать вопросы организации необходимого освещения и безопасности, так как рядом проложены железнодорожные пути. В завершение рабочей поездки вице-премьер провёл совещание по социально-экономическому развитию региона, где участники рассмотрели программу строительства, ИЖС, дорожное строительство и исполнение бюджета.

# 09.01.24 АНСБ.Правительство РФ утвердило планы развития 16 городов Дальнего Востока

Утверждены долгосрочные планы развития 16 дальневосточных городов, сообщается на сайте кабмина РФ.

"Правительство утвердило долгосрочные планы комплексного социально-экономического развития 16 дальневосточных городов до 2030 года. (...) Мастер-планы подготовлены для Анадыря, Арсеньевска, Биробиджана, Благовещенска, Белогорска, Большого Камня, Владивостока, Комсомольска-на-Амуре, Краснокаменска, Нерюнгри, Находки, Магадана, Уссурийска, Свободного, Хабаровска и Якутска", — говорится в сообщении.

В числе предусмотренных мероприятий обновление жилищного фонда, строительство социальных объектов, благоустройство территорий, модернизация транспортной и коммунальной инфраструктуры и развитие курортных зон.

Так, в Магадане в 2024 году завершат строительство областного родильного дома на 80 коек с женской консультацией и дневным стационаром на 10 мест. На острове Русский во Владивостоке в 2025-2026 годах планируется возведение академии тенниса, в Якутске на 2025 – 2029 годы — Всемирного центра мамонта. В плане развития Благовещенска на 2025 год предусмотрено завершение работ по строительству трансграничной канатно-подвесной дороги через Амур, соединяющей его с китайским Хэйхе.

На портале кабмина уточняется, что всего комплексные планы развития дальневосточных городов включают 743 различных мероприятия. Общий объем финансирования равняется 3,5 трлн рублей. Из них 1,2 трлн рублей составят средства федерального бюджета, еще 400 млрд рублей будут направлены из консолидированных бюджетов регионов, 1,9 трлн рублей придется на внебюджетные источники.

Ранее правительство утвердило аналогичные планы развития для Читы, Улан-Удэ, Северобайкальска, Тынды, Южно-Сахалинска, Петропавловска-Камчатского, Елизово, Корсакова и Артёма. В кабмине напомнили, что по поручению президента мастер-планы разработаны для 25 городов ДФО.

# 10.01.23 Техэксперт. Правительство расширило пятилетний план дорожного строительства

В обновлённом пятилетнем плане дорожного строительства на 2024-2028 годы предусмотрена реализация 380 проектов. [Распоряжение](http://docs.cntd.ru/document/1304475620), утверждающее такой план, подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин. В предыдущей версии плана, утверждённой летом 2022 года, насчитывалось более 250 мероприятий.

Общий объём финансового обеспечения всех мероприятий по дорожной деятельности запланирован на период реализации плана в сумме свыше 14 трлн рублей, из них средства федерального бюджета составят 5,6 трлн рублей. Остальное - внебюджетные источники и дорожные фонды субъектов Российской Федерации.

Мероприятия обновлённого плана разделены на две части - федеральную и региональную.

На строительство и реконструкцию федеральных дорог будет направлено почти 1,9 трлн рублей. Это позволит ввести более 2,1 тыс. км автодорог.

Региональные проекты будут реализовываться на условиях софинансирования. Федеральные средства в размере 361,7 млрд рублей позволят выполнить работы на 142 объектах и обеспечить строительство и реконструкцию дорог общей протяжённостью более 1 тыс. км.

Среди знаковых проектов в рамках реализации плана - развитие транспортных коридоров "Россия", "Север - Юг", для чего запланировано продолжение автомобильной дороги М-12 "Восток", строительство обходов Махачкалы, Астрахани, Дербента, Хасавюрта.

Также для развития федеральных трасс в плане предусмотрено строительство и реконструкция участков трассы М-10 "Скандинавия", строительство и реконструкция дороги Р-215 Астрахань - Кочубей - Кизляр - Махачкала, работы на участках дорог М-7 "Волга", М-5 "Урал", Р-256 "Чуйский тракт", А-360 "Лена".

Мероприятия по модернизации дорог регионального, межмуниципального и местного значения запланированы в Брянской, Воронежской, Владимирской, Липецкой, Московской, Ивановской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Ленинградской областях, Санкт-Петербурге и других регионах.

"Дорожное строительство в стране решает целый ряд масштабных социальных, экономических и инфраструктурных задач. Дороги позволяют сократить расстояния, улучшить логистику, повысить инвестиционный потенциал, стимулируют жилищное и инфраструктурное развитие, развивают туризм и открывают новые возможности для многих смежных направлений деятельности. Рекордные темпы строительства дорог уже который год обеспечивают ускоренное развитие всех населённых пунктов, находящихся в зоне притяжения. Только в 2023 году уложено в общей сложности 188 млн кв.м дорожного полотна по всей стране", - прокомментировал решение Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Работа идёт в рамках государственной программы "Развитие транспортной системы".

# 10.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Участниками СЭЗ в новых регионах к началу года стали 65 компаний, которые обеспечат работой 41 тысячу человек

Статус участников свободной экономической зоны (СЭЗ) получили сразу пять компаний из новых регионов. В их числе – три предприятия из ЛНР, Мариупольский металлургический комбинат имени Ильича и аграрно-животноводческое предприятие из Херсонской области.

Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «На сегодняшний день в едином реестре участников СЭЗ представлены компании из всех четырех новых регионов: 65 предприятий реализуют инвестиционные проекты и обеспечат работой более 41 тысячи человек.

Первым предприятием из Херсонской области стало аграрно-животноводческое хозяйство, которое планирует увеличить поголовье коз на 54% и приобрести оборудование для сыроварни. Кроме того, в рамках инвестпроекта будет пробурена и запущена скважина для орошения полей, что приведет к повышению урожайности сельскохозяйственных культур», – рассказал вице-премьер.

Зампред Правительства напомнил, что уполномоченным органом по регулированию свободной экономической зоны определен Минстрой России, управляющей компанией – ППК «Фонд развития территорий». «Из 65 инвестиционных деклараций, одобренных специалистами фонда, одним из крупнейших стал проект Мариупольского металлургического комбината имени Ильича.

Там будет проведен комплекс мероприятий по восстановлению энергетического, транспортного и ремонтного хозяйства предприятия для производства трубной продукции, чугуна, стали и ферросплавов, а также переработки лома и шлаков. Общий объем заявленных инвестиций – более 867,6 млн рублей, планируется создать более 1,5 тыс. новых рабочих мест», – уточнил генеральный директор публично-правовой компании «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Он добавил, что еще три новых предприятия, получившие статус участника свободной экономической зоны, – из ЛНР. В частности, Луганский мясокомбинат направит средства на обновление оборудования. А луганское предприятие, которое специализируется на производстве ферросилиция, проведет техническое переоснащение.

Промышленный комплекс по производству чугунных валков – основной работодатель для жителей города Лутугино – в результате комплексной модернизации оборудования начнет производить прокатные валки из высоколегированного чугуна.

# 12.01.24 За-Строй. Объём работ – колоссальный!

За счёт инфраструктурных бюджетных кредитов в России в прошлом году ввели в эксплуатацию 215 объектов

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин привёл такие данные:

В прошлом году с помощью инфраструктурных бюджетных кредитов мы выполнили колоссальный объём работ: ввели в эксплуатацию 215 объектов в 42-х регионах. Причём более половины проектов направлено на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, обновили 638 единиц общественного транспорта. В этом году работа по развитию инфраструктуры продолжится.

Марат Шакирзянович также уточнил, что за счёт ИБК в 2023 году ввели 130 объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе построили, реконструировали и отремонтировали 742,5 километра сетей. Сдан в эксплуатацию 41 объект дорожной инфраструктуры общей протяжённостью 107,2 километра. Построены 23 объекта социального назначения, среди них 17 детских садов для 4,3 тысячи детей и четыре школы, рассчитанные на 4,1 тысячи учеников. Кроме того, введены в эксплуатацию 14 объектов транспортной инфраструктуры, четыре – туристской и три – инфраструктуры промтехнопарков и особых экономических зон. В общей сложности с 2022 года с использованием ИБК в России ввели 252 объекта.

В продолжение этого механизма в прошлом году появились специальные казначейские кредиты (СКК). Генеральный директор Фонда развития территорий Ильшат Шагиахметов отметил, что по их линии, например, капитально отремонтировали теплосеть в Архангельске, построили локальные очистные сооружения ливневых стоков в селе Печерск Смоленской области и вблизи него.

# 12.01.24 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 215 объектов ввели за счет инфраструктурных бюджетных кредитов в 2023 году

Правительство проводит системную работу в регионах по созданию комфортных условий для жизни граждан. В том числе этому помогает механизм инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), благодаря которому за 2023 год введено более 200 объектов, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Инфраструктурное строительство выступает одной из наших приоритетных задач. Оно призвано обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие регионов, что оказывает прямое влияние на повышение уровня жизни граждан. Одним из эффективных инструментов стали инфраструктурные бюджетные кредиты. В прошлом году с их помощью мы выполнили колоссальный объем работ: ввели в эксплуатацию 215 объектов в 42 регионах. Причем более половины проектов направлено на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства.

Кроме того, обновили 638 единиц общественного транспорта. В этом году работа по развитию инфраструктуры продолжится», – сообщил Марат Хуснуллин. Вице-премьер уточнил, что за счет ИБК в 2023 году введены 130 объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе построено, реконструировано и отремонтировано 742,5 км сетей. Сдан в эксплуатацию 41 объект дорожной инфраструктуры общей протяженностью 107,2 км. Построены 23 объекта социального назначения, в числе которых 17 детских садов для 4,3 тысячи детей и четыре школы, рассчитанные на 4,1 тысячи учеников.

Также введены в эксплуатацию 14 объектов транспортной инфраструктуры, 4 – туристской и 3 – инфраструктуры промтехнопарков и особых экономических зон. Всего с 2022 года с использованием ИБК в России введено 252 объекта, в регионы поставлено 1429 единиц общественного транспорта.

Учитывая востребованность данного механизма, в его продолжение Правительство по поручению Президента запустило программу специальных казначейских кредитов. «Данные механизмы стали одними из важнейших для регионального развития. Их высокая социальная значимость обусловлена не только созданием комфортных условий для жизни граждан, но и обеспечением их новыми рабочими местами, а также привлечением в субъекты внебюджетных источников финансирования.

По линии специальных казначейских кредитов, которые появились только в прошлом году, в 49 регионах уже приняты и готовы к выходу на маршруты 1388 автобусов. Кроме того, выполнен капитальный ремонт тепловой сети в Архангельске, построены локальные очистные сооружения ливневых стоков в селе Печерск Смоленской области и вблизи него», – сказал генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

К ключевым проектам, реализуемым за счет бюджетных кредитов, относится модернизация жилищно-коммунального хозяйства. Например, в Александрове Владимирской области благодаря ИБК в 2023 году введены в эксплуатацию восемь котельных общей мощностью 26,74 МВт. Всего по ИБК в этом регионе построят 11 котельных, которые обеспечат теплом почти 36 тысяч человек. Кроме того, здесь полностью завершены работы по строительству и реконструкции 16 участков тепловых сетей общей протяженностью 24,9 км.

В Чебоксарах Чувашской Республики построены первый и третий этапы магистральной дороги районного значения протяженностью 2,7 км. Она обеспечит транспортную связь внутри развивающегося жилого района «Новый город». В Карачаево-Черкесской Республике ввели новую горнолыжную трассу длиной более 1 км в туристско-рекреационном комплексе «Домбай» на склоне горы Мусса-Ачитара. Она оборудована всем необходимым для спортивного отдыха. В настоящее время ею активно пользуются туристы, спортсмены и любители.

В Липецке Липецкой области построили детский сад «Точка будущего» в микрорайоне Университетском на 224 ребенка в возрасте от полутора лет. В здании оборудованы соляная пещера, музыкальный класс и сенсорная комната со специальным освещением для отдыха и релаксации.

В Рязани Рязанской области завершено строительство детского сада в микрорайоне Кальное. Современное здание рассчитано на 224 воспитанника. Также в Рыбновском районе Рязанской области построен детский сад на 115 мест. Объекты оснащены всем необходимым для ребят, например, в них обустроены спортивные и музыкальные залы, пищеблоки, прогулочные площадки.

В Республику Ингушетия за счет специальных казначейских кредитов в декабре прошлого года было поставлено 78 новых автобусов малого класса марки «ГАЗ». Новая техника оснащена тахографами, системой безналичной оплаты проезда, GPS/ГЛОНАСС и камерами безопасности.

В целом планируется частично обновить транспорт на 37 маршрутах, что позволит повысить комфорт и безопасность пассажирских перевозок более чем для половины жителей республики. Оператором программ инфраструктурных бюджетных и специальных казначейских кредитов выступает ППК «Фонд развития территорий».

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 09.01.24 АНСБ. Система мониторинга бюджетных строек запущена в РФ с 1 января

Система мониторинга бюджетных строек запущена в России с 1 января 2024 года, сообщается на сайте Минстроя РФ.

"С 1 января 2024 года изменится мониторинг объектов капитального строительства в рамках комплексной госпрограммы "Строительство". (...) В новой системе мониторинга следить за ходом строительства можно будет в режиме реального времени. Это позволит обеспечить прозрачность всех работ и при необходимости оперативно принимать управленческие решения", — говорится в сообщении.

Уточняется, что для мониторинга определили девять обязательных контрольных точек: получение положительного заключения госэкспертизы, предоставление участка заказчику, получение разрешения на строительство, заключение контракта на выполнение строительно-монтажных работ или приобретение объекта, установка технологического оборудования, подключение объекта к инженерным сетям, получение заключения органа госстройнадзора и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, регистрация прав на него.

Информация о достижении этих точек вносится в ГИИС "Электронный бюджет".

# 09.01.24 За-Строй. Квадрат прибавил в цене

Нормативную стоимость квадратного метра общей площади жилья Минстрой России повысил на 4 процента

С 1 января вступил в силу приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ, устанавливающий норматив стоимости квадратного метра общей площади жилья в России на первое полугодие 2024 года в размере 97,5 тысячи рублей – на 4% выше норматива второго полугодия текущего года.

Также приказом утверждаются показатели средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья по регионам России на первый квартал 2024 года.

Самые высокие показатели устанавливаются для Москвы (170,6 тысячи рублей, +3% к четвёртому кварталу 2023 года), Санкт-Петербурга (165,3 тысячи рублей, значение не изменилось), Приморского края (158,9 тысячи рублей, +6%), Сахалинской области (157 тысяч рублей, +3%), Чукотки (155,4 тысячи рублей, значение не изменилось).

Наименьшие значения будут для Кабардино-Балкарии (45,9 тысячи рублей, +2%), Ингушетии (48,7 тысячи рублей, +4%), Карачаево-Черкессии (59,2 тысячи рублей, рост менее процента).

Норматив стоимости и показатели средней рыночной стоимости жилья используются федеральными и региональными властями при расчете размеров соцвыплат гражданам, предоставляемых на приобретение или строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

# 09.01.24 За-Строй. Минпромторг России предложил в феврале этого года начать эксперимент по маркировке стройматериалов

Министерство промышленности и торговли РФ предлагает с 1 февраля по 1 декабря 2024 года провести в России эксперимент по маркировке средствами идентификации отдельных видов строительных материалов в потребительской упаковке. Под действие эксперимента попадет цемент, строительные бетонные и сухие смеси, а также строительные растворы в индивидуальной упаковке, предназначенные для реализации конечному потребителю.

Ранее были опубликованы и два других проекта, подготовленные Минпромторгом России. В них предлагается провести с 1 апреля 2024 года по 28 февраля 2025 года эксперименты по маркировке кабеля, проводников и радиаторов.

Заместитель генерального директора ЦРПТ (оператор государственной системы маркировки «Честный знак») Реваз Юсупов отметил, что пилотные проекты не скажутся на ценах, а коды маркировки и оборудование будут предоставлены бизнесу бесплатно:

Основанием для старта пилотных проектов стал разросшийся нелегальный рынок в этих стратегически важных отраслях. Например, 44 процента образцов кабелей и проводов не соответствуют требованиям качества и безопасности ГОСТ, по сути являются фальсификатом, представляющим реальную пожарную опасность в процессе эксплуатации... Если маркировка станет обязательной, она также не повлияет на цены сколь-либо заметным образом.

В ЦРПТ привели данные Минпромторга России и Ассоциации НОПСМ, согласно которым доля фальсифицированной кабельной продукции составляет более 40%, трубной продукции, сухих строительных смесей выросла до 30%, цемента – до 21,3%, а радиаторов отопления – до 15%.

# 11.01.24 АНСБ. «Честный знак» добрался и до строительной индустрии

Минпромторг России предлагает с 1 февраля по 1 декабря 2024 года провести эксперимент по маркировке ряда строительных материалов – соответствующий проект постановления правительства России представлен на обсуждение.

Маркировка «Честным знаком» дойдет и до продукции строительной индустрии – с такой инициативой выступил Минпромторг России.

"Провести с 1 февраля 2024 года по 1 декабря 2024 года на территории Российской Федерации эксперимент по маркировке средствами идентификации отдельных видов строительных материалов в потребительской упаковке", - говорится в проекте постановления правительства России, разработанного ведомством. Под действие эксперимента попадет цемент, строительные бетонные и сухие смеси, а также строительные растворы в индивидуальной упаковке, предназначенные для реализации конечному потребителю.

Ранее были опубликованы два других проекта, подготовленные Минпромторгом. В них предлагается провести с 1 апреля 2024 года по 28 февраля 2025 года эксперименты по маркировке кабеля, проводников и радиаторов.

Заместитель генерального директора ЦРПТ (оператор государственной системы маркировки "Честный знак") Реваз Юсупов отметил, что пилотные проекты не скажутся на ценах, а коды маркировки и оборудование будут предоставлены бизнесу бесплатно.

"Основанием для старта пилотных проектов стал разросшийся нелегальный рынок в этих стратегически важных отраслях. Например, 44% образцов кабелей и проводов не соответствуют требованиям качества и безопасности ГОСТ, по сути являются фальсификатом, представляющим реальную пожарную опасность в процессе эксплуатации... Если маркировка станет обязательной, она также не повлияет на цены сколь-либо заметным образом", - сказал он.

В ЦРПТ привели данные Минпромторга РФ и Ассоциации НОПСМ, согласно которым доля фальсифицированной кабельной продукции составляет более 40%, трубной продукции, сухих строительных смесей выросла до 30%, цемента – до 21,3%, а радиаторов отопления – до 15%.

Напомним, что в октябре 2023 года цифровую маркировку и Знак качества НОСТРОЙ впервые нанесли на продукцию одного из заводов в Кировской области – разработка НОСТРОем этого цифрового продукта была обусловлена, в том числе, и невозможностью применить «Честный знак» для продукции стройиндустрии.

# 11.01.24 ЗаНоСтрой. ФАС России раскрыла картель в сфере капитального ремонта МКД более, чем на 2 миллиарда рублей

Раскрытию картеля способствовало эффективное межведомственное взаимодействие. В результате проведения совместных контрольных мероприятий ФАС России, Главного управления экономической безопасности и противодействия коррупции МВД России и Следственного департамента МВД России выявлен картельный сговор при проведении торгов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Участники торгов договорились не снижать цену в закупочных процедурах, проводимых Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области.

ФАС России признала 39 организаций и 7 предпринимателей нарушившими антимонопольное законодательство при проведении 460-ти закупочных процедур. Среди них – ООО «Дубровкасельхозмонтаж», ООО «КурортСтрой», ООО «Лик-Строймаркет», ООО «Партнёр-Плюс», ООО «Техинформ-Строй», ООО «Даймонд», ООО «Капитал-Строй», ООО «Спецдорстрой», ООО «Молоток», ООО «Строй Альянс Сервис», ООО «Технострой», ООО «Электро-Строй Дело», ООО «Коммунальные сети», ООО «ГолдСтрой», ООО «Тримстрой», ООО «РОС», ООО «Дельта Плюс», АО «БрянскГазСтрой», ООО «Оливин», ООО «Строй Центр», ООО «СтройСитиГрупп», ООО «Тик-Строй», ООО «ЭлементСтрой32», ООО «Оникс», ООО «Терра Строй», ООО «Брянская кровельная компания», ООО «ДОМ», ООО «Стройком», ООО «СтройБрянск», ООО «ПК АВ «Ойл», ООО ПК «Аквасофт», ООО «Инженерные системы», ООО «Модерн Строй», ООО «Фортуна», ООО «УК Жилкомфорт», ООО СК «Победа», ООО СК «Система», ООО «Капитель», ООО «ЦСК».

Общий размер начальных (максимальных) цен договоров составил 2.079.661.661 рубль. Нарушителям грозят оборотные штрафы в соответствии с КоАП РФ (3). Следственный департамент МВД России возбудил уголовные дела по признакам преступления, предусмотренного частью 2 статьи 178 Уголовного кодекса РФ.

# 11.01.24 Техэксперт. Проведено плановое обновление классификатора строительной информации

Специалисты ФАУ "ФЦС" провели первое в 2024 году плановое обновление классификатора строительной информации (КСИ).

В новой версии актуализированы источники, уточнены наименования и определения, скорректированы и добавлены элементы по заявкам пользователей и в соответствии с вступившими в силу НТД, НПА и изменениями к ним.

Обновленная версия классификатора размещена на сайте ФАУ "ФЦС" и доступна для скачивания.

Также новая версия КСИ доступна на сайте ГИСОГД РФ.

# 11.01.24 НОСТРОЙ Новости. На ЕЦПЭ запущен «Календарь экспертизы»

Проектная команда Единой цифровой платформы экспертизы завершила работы по внедрению нового функционала «Календарь экспертизы». Он доступен для авторизованных и неавторизованных пользователей ЕЦПЭ с начала 2024 года, который объявлен по инициативе Главгосэкспертизы России Годом заказчика в строительной отрасли.

Новый сервис разработан, чтобы оптимизировать временные затраты и улучшить информационное взаимодействие экспертов с заявителями на всех этапах проведения экспертизы. В том числе у заявителей и других заинтересованных лиц появилась возможность контролировать процессы проведения экспертизы в расширенном формате.

Функциональная архитектура сервиса позволяет:

- получить сведения о ведущем эксперте;

- отобразить плановые и фактические даты этапов жизненного цикла проекта экспертизы;

- визуализировать даты каждого этапа экспертизы соответствующей инфографикой;

- иметь беспрепятственный доступ к делу экспертизы для всех участников процесса.

Кроме того, с помощью «Календаря экспертизы» можно получить данные о количестве заявлений о продлении срока экспертизы.

Перейти в сервис можно как на стартовой странице [ЕЦПЭ](https://platformaexpert.ru/), так и в личном кабинете заявителя или непосредственно через проект экспертизы.

Идея создания электронного Сервиса оперативного получения информации о деле экспертизы на базе ЕЦПЭ впервые была представлена в рамках проекта «Экспертиза будущего 5.0». Разработка команды «Отличники» была одобрена на итоговом заседании Рабочей группы по развитию ЕЦПЭ в 2022 году и получила право на реализацию.

Напоминаем, что сейчас продолжает работу [шестой поток «Экспертизы будущего»](https://www.gge.ru/press-center/news/ekspertiza-budushchego-stroim-vmeste-nachalsya-priem-zayavok/). Учебный сезон 2023-2024 года завершится в мае защитой командных проектов. В том числе участники представят новые разработки по направлению «Внедрение интеллектуальных цифровых платформ, сервисов и инструментов для участников инвестиционно-строительного процесса».

# 12.01.24 ЕРЗ. ФАС рассмотрит жалобы застройщиков на ограничение выдачи банками льготной ипотеки

Федеральная антимонопольная служба ([ФАС](https://fas.gov.ru/)) получила и проверит несколько жалоб на действия банков, которые начали ограничивать выдачу ипотеки по льготным программам. Об этом ТАСС [сообщили](https://tass.ru/nedvizhimost/19709991?ysclid=lr9i3whnn1243327825) в пресс-службе ведомства.

В конце декабря Сбер [заявил](https://erzrf.ru/news/sber-prekrashchayet-vydachu-lgotnoy-ipoteki-bez-dopsubsidirovaniya-ot-zastroyshchika?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%80), что из-за снижения размера госсубсидии банкам по льготной ипотеке меняет условия кредитования — с 11 января жилищные ссуды в рамках госпрограмм выдаются только при условии субсидирования аккредитованным застройщиком.

С 12 января аналогичные изменения [вступили](https://erzrf.ru/news/vtb-s-12-yanvarya-nachnet-vydavat-zhilishchnyye-kredity-po-gosprogrammam-tolko-na-kvartiry-zastroyshchikov-partnerov?regions=%D0%A0%D0%A4) в силу в ВТБ и Альфа-банке. Кроме того, в отношении аккредитованных застройщиков вводятся комиссии в размере 7% — 8% от суммы каждого выданного ипотечного кредита.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/v-rspp-obsudyat-vopros-vzaimodeystviya-bank--zastroyshchik-v-sootvetstvii-s-novymi-trebovaniyami-bankov-o-subsidirovanii-lgotnoy-ipoteki?regions=%D0%A0%D0%A4)о том, что 18 января в 11.00 вопросы взаимодействия «банк — застройщик» будут обсуждаться на расширенном заседании комиссии [РСПП](https://rspp.ru/) по жилищной политике. К участию в нем приглашены в том числе представители ФАС, крупнейших банков и застройщиков.

Для подключения к видеотрансляции необходимо зарегистрироваться по [ссылке](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd823VfYecNa506bfNQJ2tJSVog_WH4puPrCVr4QsjKXsMoGw/viewform).

# 12.01.24 ЕРЗ. ЦБ рекомендует банкам дополнительно проверять источники доходов на покупку заложенного жилья

Центральный Банк РФ разместил информационное письмо [№ИН-01-31-3/70](https://www.cbr.ru/Crosscut/LawActs/File/7655) от 27.12.2023 о минимизации рисков возникновения потерь по кредитам.

Письмо, адресованное кредитным организациям, содержит рекомендации о разработке механизмов контроля, направленных на минимизацию рисков возникновения потерь по кредитам, выдаваемым под залог недвижимости должностным лицам либо связанным с ними лицам.

Банк России обращает внимание на имеющуюся практику обращения по решению суда в доход РФ имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы.

В случае предоставления банками кредитов должностным лицам либо связанным с ними лицам под залог недвижимости, в отношении которой отсутствуют доказательства приобретения ее на законные доходы, а также выплат по кредиту за счет доходов, полученных незаконным путем, имущество, находящееся в залоге у кредитной организации, подлежит обращению в доход государства.

Учитывая изложенное, в целях минимизации рисков возникновения потерь по кредитам, в том числе рисков, связанных с утратой обеспечения, Банк России рекомендует кредитным организациям разработать и применять при принятии решения о выдаче кредитов механизм контроля, предусматривающий принятие обоснованных и доступных мер, направленных:

• на получение кредитной организацией информации о заемщике (залогодателе), в том числе о том, является ли заемщик (залогодатель) должностным лицом, указанным в Федеральном [законе](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82959/) «О противодействии коррупции» (связанным с ним лицом), а также информации, свидетельствующей о приобретении таким лицом имущества, передаваемого в залог, на законные доходы (источниках их происхождения) вне зависимости от степени (уровня) риска;

• на оценку рисков, которые могут возникнуть в связи со связанностью должностного лица, указанного в Федеральном законе «О противодействии коррупции», и заемщика (залогодателя).

# 11.01.24 Техэксперт. Более 2600 сметных норм включены в План утверждения сметных нормативов на 2024 год

Минстрой России приказом N 1034/пр от 29 декабря 2023 года принял План утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2024 год (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/358465>). Документ содержит предложения по разработке и актуализации 2637 сметных норм, из них 1328 - новых и 1309 - актуализируемых.

План утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2024 год формировался на основании предложений инициаторов в соответствии с [Порядком](http://docs.cntd.ru/document/564189229), утвержденным [приказом Минстроя России 13 января 2020 года N 2/пр](http://docs.cntd.ru/document/564189229).

Новый план также содержит предложения по разработке и актуализации 18 видов нормативных затрат и 6 методик, необходимых для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, разработки и применения сметных норм.

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

# 08.01.24 РБК Недвижимость. Сельская ипотека в 2024 году: все нюансы программы

Какие условия действуют по сельской ипотеке, на какие цели можно потратить деньги и как получить кредит — рассказываем в нашем материале

В России с 2020 года действует программа сельской ипотеки — льготного кредитования покупки недвижимости в небольших населенных пунктах под 3% годовых. С 2023 года правительство улучшило условия программы. Например, если раньше максимальная сумма льготного кредита составляла 3–5 млн руб., то сейчас она достигает 6 млн руб.

Как устроена программа сельской ипотеки, как можно получить кредит по ставке 3% и ниже и на что потратить — рассказываем в нашем материале.

Содержание

* 1. Что такое сельская ипотека
  2. Основные условия сельской ипотеки
  3. На каких территориях можно оформить сельскую ипотеку
  4. На какие цели можно потратить льготный кредит
  5. Основные требования к заемщикам
  6. Какие дома подходят под сельскую ипотеку
  7. Как получить сельскую ипотеку
  8. Какие банки дают сельскую ипотеку — актуальные примеры
  9. Кредиты на благоустройство

1. **Что такое сельская ипотека**

Программа распространяется на покупку или строительство жилья на сельских территориях. Она была запущена весной 2020 года в рамках госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» (.pdf). Ее курирует Минсельхоз, а основным участником является Россельхозбанк (РСХБ).

Изначально предполагалось, что программа будет действовать до 31 декабря 2022 года. Но в 2022 году ее сделали бессрочной.

В 2023 году выросла максимальная сумма кредита по сельской ипотеке — теперь она составляет 6 млн руб. для всех регионов.

1. **Условия сельской ипотеки**

Сельская ипотека имеет определенные условия выдачи. Рассмотрим основные параметры программы:

ставка по ипотеке: не должна превышать 3%, а может составить и 0,1%.

Например, такая ставка действует на приграничных территориях;

максимальная сумма займа: 6 млн руб. для всех регионов. Изначально она была ниже — 3–5 млн руб. Но с 2023 года правительство повысило сумму кредита;

оформить сельскую ипотеку можно на срок до 25 лет;

первоначальный взнос: от 20%, можно использовать маткапитал;  
срок действия программы: ограничений по срокам действия программы не установлено;

возможность рефинансирования ранее полученной ипотеки: нет.

Сельскую ипотеку можно взять под строительство частного дома

1. **Какие поселки подпадают под сельскую ипотеку**

Действие программы распространяется на населенные пункты с населением не более 30 тыс. человек. Таким образом, приобретаемое жилье может находиться на территории сельского поселения, рабочего поселка, поселка городского типа или небольшого города.

Важный нюанс — программа не действует в городских округах и муниципальных образованиях Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области. Хотя на будущее такая возможность прорабатывается, об этом рассказывали в Минсельхозе. В частности, рассматривалась возможность включить в программу пять пилотных районов юго-востока Московской области.

С 2022 года воспользоваться сельской ипотекой могут жители сельских территорий, полностью или частично расположенных на приграничной территории России. Подробнее о том, как воспользоваться льготной ипотекой жителям приграничных территорий, читайте в материале «Приграничная ипотека под 0,1%: как получить и на что потратить».

Кроме того, в 2023 году программа пополнилась новым определением «опорный населенный пункт». Под ним понимается населенный пункт, расположенный вне границ городских агломераций, на базе которого по решению региона в ускоренном темпе развиваются инфраструктура, сферы образования, культуры, медицинской помощи и другие, необходимые жителям этого населенного пункта. Перечень опорных населенных пунктов устанавливают органы власти каждого региона.

Проверить, подходит ли конкретная территория под действие сельской ипотеки, можно с помощью специального сервиса на сайте Россельхозбанка. Для этого нужно выбрать регион и ввести название населенного пункта. Например, выбираем: Республика Башкортостан, село Гафурово. Сервис выдает, что населенный пункт подпадает под действие программы.

1. **На что можно потратить льготный кредит**

Льготный кредит по сельской ипотеке можно потратить на определенные цели:

покупку готового или строящегося дома у застройщика;  
покупку дома на вторичном рынке с земельным участком. Дом должен быть не старше трех лет, если куплен у юридического лица или ИП, и не старше пяти лет, если приобретен у физического лица;

покупку дома блокированной застройки, в том числе с земельным участком;  
покупку квартиры в готовом или строящемся многоквартирном доме не выше пяти этажей у застройщика (первого собственника) на территории опорного населенного пункта;

строительство дома по договору подряда;

строительство дома своими силами с использованием готовых домокомплектов отечественных производителей.

Одно из правил сельской ипотеки — ее нельзя взять в обеих столицах и городах Московской области

В 2023 году добавлены новые цели кредитования: «строительство индивидуального жилого дома своими силами при условии использования приобретенного за счет средств кредита (займа) готового домокомплекта», «приобретение квартир на первичном рынке, которые находятся в многоквартирных домах высотой не более пяти этажей в опорных населенных пунктах». Данные изменения позволят повысить доступность жилья на загородных территориях и улучшить жилищные условия большего числа семей.

1. **Требования к заемщикам по сельской ипотеке**

Заемщиком по этой программе может быть любой россиянин. Требований к возрасту, семейному положению, месту жительства и социальному статусу нет. Заемщики могут жить в любом регионе. Это принципиальное отличие от дальневосточной ипотеки, где есть требование по поводу прописки.

«В соответствии с правилами заемщик должен являться гражданином Российской Федерации, других ограничений программа не содержит. При этом стоит отметить, что для получателей установлено требование выполнения стандартных условий банка, предоставляющего кредит. После получения кредита обязательна регистрация по адресу приобретенного жилья», — пояснили в пресс-службе Минсельхоза.

Регистрация обязательна не позднее 180 календарных дней со дня государственной регистрации права собственности заемщика на жилое помещение (жилой дом). Ее также необходимо подтверждать каждые полгода, уточнили там. При этом сами банки могут вводить дополнительные требования к заемщику. Например, устанавливать предельный возраст, стаж работы.

Оформить сельскую ипотеку можно по ставке от 0,1% до 3%

1. **Какие дома подходят под сельскую ипотеку**

Одно из основных требований для участия в программе — жилье должно находиться в сельской местности. При этом оно должно быть пригодным для проживания, с коммуникациями — электричеством, водоснабжением, канализацией, отоплением. Площадь дома должна соответствовать нормам, которые устанавливают местные власти. Нормативы лучше заранее уточнить в местной администрации.

Если кредит используется на строительство дома, то срок строительства не должен превышать 24 месяца с момента выдачи займа. Речь идет как о строительстве собственными силами (с использованием домокомплекта), так и с привлечением подрядной организации, с которой заключается договор. Также допускается заключение договора купли-продажи, по которому в течение 24 месяцев юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязан передать покупателю дом с земельным участком.

Можно строить не только на собственном участке, но и на арендованном. Но в данном случае земля должна быть в аренде у муниципалитета, уточнили в Минсельхозе. При этом сам участок должен иметь вид разрешенного использования только «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС), отметили там.

Перед подачей заявки лучше заранее узнать о требованиях к приобретаемой недвижимости в самом банке. Он может ввести доптребования. Например, можно ознакомиться со списком застройщиков, аккредитованных конкретным банком, у которых можно будет купить или построить загородный дом.

Основные требования к жилью, приобретаемому по сельской ипотеке в РСХБ

1. **Как получить сельскую ипотеку**

Процедура оформления сельской ипотеки не отличается от стандартного оформления кредита. Главное — вписаться в условия программы и подходить по территориальному признаку. Чтобы получить льготный кредит:

необходимо подать заявку на получение сельской ипотеки. Сделать это можно онлайн на сайте банка. Также с помощью ипотечного калькулятора, который доступен у большинства банков, можно рассчитать приблизительный платеж в зависимости от желаемой суммы кредита и вашего первого взноса;  
ожидать решение банка. В случае одобрения необходимо выбрать объект недвижимости;

подписать кредитную документацию, внести первый взнос. Можно воспользоваться материнским капиталом;

зарегистрировать сделку и провести расчет с продавцом.

Необходимые документы

Список документов может отличаться в зависимости от банка. Выделим основные:

заявка на ипотеку от заемщика и созаемщика, заполненная на портале;  
паспорт РФ (или удостоверение личности военнослужащего);  
военный билет или приписное свидетельство (только для мужчин до 27 лет включительно);

СНИЛС;

документы о семейном положении, наличии детей (свидетельство о заключении или расторжении брака, брачный договор (при наличии), свидетельство о рождении ребенка);

заверенная копия трудовой книжки (или электронная);

справка о доходах ФЛ по форме ФНС (2-НДФЛ) или по форме банка.

1. **Какие банки дают сельскую ипотеку**

Одним из первых кредитование начал осуществлять Россельхозбанк. В 2023 году Минсельхоз выделил на программу почти 20 млрд руб. На 2024 год распределения средств еще не происходило. Выделенные государством деньги распределяются между банками, таким образом им субсидируют недополученную прибыль из-за более низких ставок по кредитам. Из-за того, что программа пользуется высоким спросом, выделенные средства быстро заканчиваются и банки прекращают прием заявок.

По данным пресс-службы Минсельхоза, в программе участвует 11 банков: Россельхозбанк, Сбербанк, «Центр-инвест», ВТБ, «Левобережный», Дальневосточный банк, РНКБ, Энергобанк, «Дом.РФ», Примсоцбанк и «Кубань Кредит». Однако реально оформить льготный кредит на момент подготовки материала можно было не во всех банках как раз из-за исчерпания финансирования. Рассмотрим доступные предложения.

Условия сельской ипотеки в Россельхозбанке

Оформить сельскую ипотеку в РСХБ можно по минимальной ставке от 0,1%. Если территория не относится к приграничной, то ставка составит 3%. Заемщиками могут стать россияне в возрасте от 21 до 75 лет. Минимальный размер кредита — 100 тыс. руб. при первоначальном взносе 20%, выдается он максимум на 25 лет, рассказали в пресс-службе банка.

Нужно также иметь постоянную или временную регистрацию на территории России, стаж работы не менее трех месяцев, а за последние пять лет — не менее одного года общего стажа. Можно привлекать созаемщиков. При этом в РСХБ есть возможность каждому из супругов взять по сельской ипотеке, чтобы приобрести один объект недвижимости. Это позволит увеличить сумму кредита и приобрести объект большей стоимости. Первоначальный взнос по такой программе — от 20% по каждому кредиту. Оформить две ипотеки на супругов можно в офисе банка.

Условия в банке «Кубань Кредит»

Процентная ставка по сельской ипотеке в банке составляет 3%. Первый взнос — от 20%. Срок кредита — от пяти лет до 25 лет. Требования к заемщику стандартные — он должен быть гражданином России, возраст заемщика — от 18 до 80 лет на момент окончания срока кредитования. Стаж по основному месту работы/совместительству — не менее трех месяцев. Общий трудовой стаж — не менее шести месяцев. Показатель долговой нагрузки (ПНД) должен быть ниже 80%.

Сельская ипотека в Энергобанке

Кредит доступен по ставке до 3% годовых. Максимальный срок кредита — 25 лет. Минимальный первый взнос — от 20%. Кредит может оформить заемщик в возрасте от 21 года на дату выдачи кредита и не старше 65 лет на момент погашения. У него должен быть непрерывный трудовой стаж на последнем (текущем) месте работы не менее шести месяцев (для руководителей юридических лиц и индивидуальных предпринимателей — наличие действующего бизнеса в течение не менее одного года). Необходимо наличие постоянной регистрации на территории Республики Татарстан, а также в городах и населенных пунктах, расположенных на расстоянии не более 50 км от города присутствия банка.

Условия РНКБ

Сельская ипотека доступна в банке РНКБ для 12 регионов по ставке 3% годовых. Первый взнос по кредиту — от 20%, сумма — 6 млн руб. Кредит выдается сроком от трех до 25 лет. Требования к заемщику стандартные — гражданство России, возраст от 18 до 75 лет (на момент погашения кредита). Трудовой стаж — от трех месяцев в зависимости от категории заемщика.

Процедура оформления сельской ипотеки не отличается от стандартного оформления кредита.

1. **Кредиты на благоустройство**

Одновременно с сельской ипотекой Минсельхоз в рамках программы «Комплексное развитие сельских территорий» ведет активную работу по развитию льготного потребительского кредитования, позволяющего повысить уровень благоустройства жилья. Кредит можно использовать на приобретение и монтаж оборудования для электро- и водоснабжения, водоотведения, отопления и газоснабжения по договорам подряда, заключенным с организациями — исполнителями работ. Заемные средства также можно направить на ремонт жилых домов (помещений), расположенных на сельских территориях.

Размер кредита зависит от региона, где живет заемщик. В 2022 году он был увеличен. Так, для жителей Ленинградской области и субъектов, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, размер займа увеличен с 300 тыс. до 700 тыс. руб. Сельчане в других регионах страны смогут взять кредит до 500 тыс. руб. (ранее — 250 тыс. руб.).

Программа льготных кредитов на благоустройство сельских домов действует с 2020 года. Ставка по таким кредитам не может превышать 5%. Разницу между льготной и рыночной ставками банкам компенсирует государство. В совокупности данные инструменты являются эффективными механизмами государственной поддержки для улучшения жилищных условий сельского населения, пояснили в пресс-службе Минсельхоза.

# 05.01.24 СГ. Российский банк выдал россиянам ипотеки на 242,6 миллиардов

С начала 2023 года «Банк ДОМ.РФ» оформил ипотечных кредитов на 242,6 млрд рублей, что на 45% больше показателя прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что жилищные условия улучшили 46 тыс. семей.

В топ-5 регионов по объему выдачи в текущем году вошли Москва и область (суммарно 96,2 млрд рублей, рост по сравнению с прошлым годом в 1,3 раза), Краснодарский край (около 17 млрд рублей, в 2 раза), Санкт-Петербург (16,3 млрд рублей, в 1,3 раза), Тюменская область (11,1 млрд рублей, в 1,7 раза) и Приморский край (8,6 млрд рублей, в 1,6 раза).

В числе лидеров также Новосибирская (8,5 млрд рублей, в 1,4 раза), Ленинградская (7,6 млрд рублей, в 1,2 раза), Свердловская области (7,3 млрд рублей, в 1,1 раза), Республика Татарстан (7,2 млрд рублей, в 1,5 раза) и Ростовская область (6,5 млрд рублей, в 1,7 раза).

Наибольший объем кредитов в 2023 году пришелся на «Семейную ипотеку» – 35%. Еще 31,5% взяли ипотеку по «Льготной на новостройки», 16% – по программе для ИТ-специалистов. По рыночной на вторичном рынке оформлено 9,5%. Еще 3,5% – по стандартной программе на новостройки без господдержки и 2,5% – по «Дальневосточной».

# 09.01.24 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 39% до 52% (графики)

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов за январь — ноябрь составила 12,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 42,0%.

В ноябре 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов составила 16,1%. Это на 5,8 п. п. больше, чем годом ранее: за ноябрь 2022 года данный показатель достигал 10,3%.

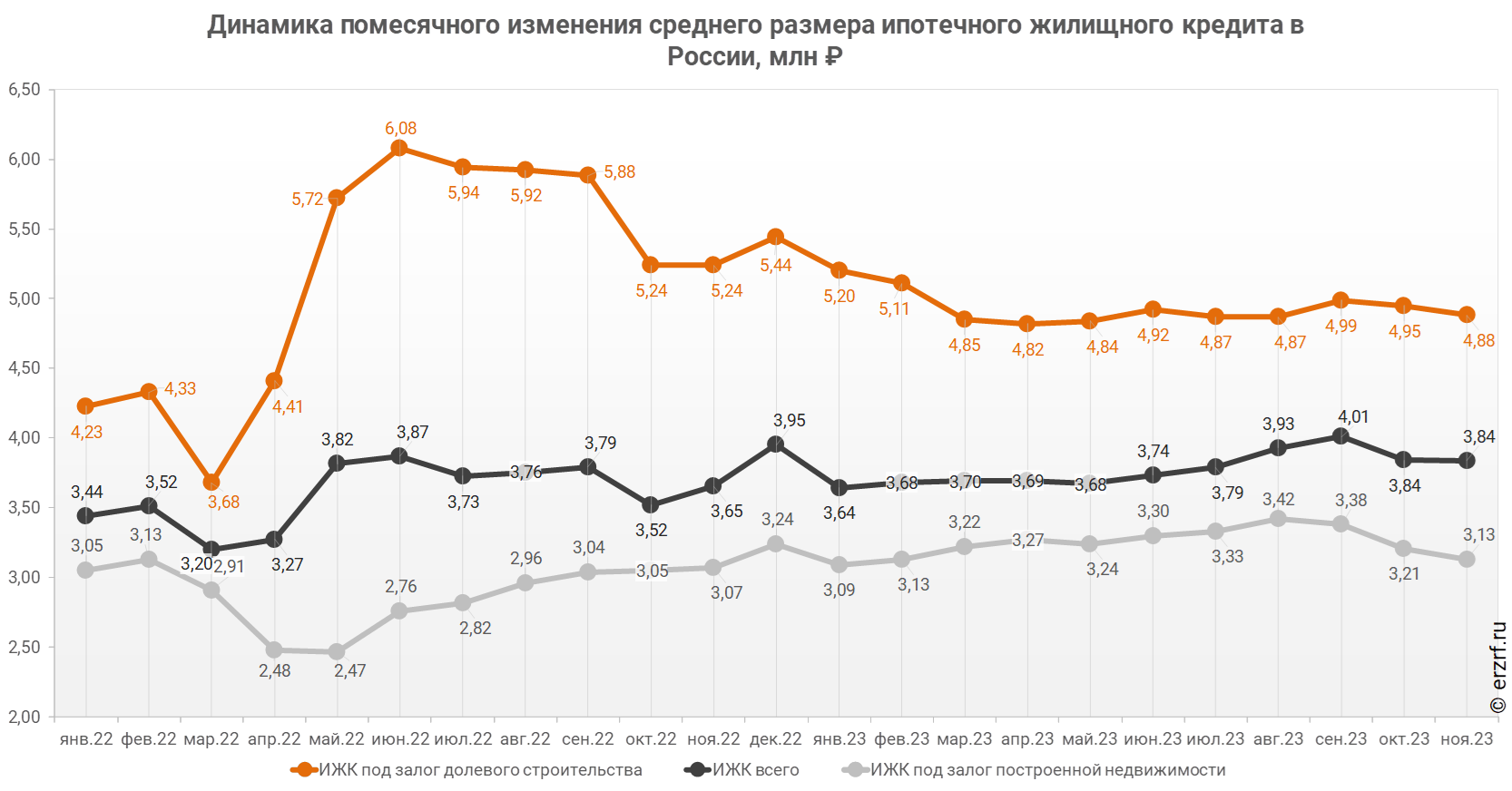
"Динамика помесячного изменения доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных кредитов 
в России"

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

 В ноябре 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России ипотечных жилищных кредитов всех видов составила 51,6%. Это на 13,0 п. п. больше, чем годом ранее: за ноябрь 2022 года данный показатель достигал 38,6%.

# 09.01.24 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в ноябре составил 4,88 млн руб. (график)

По данным Банка России, за год средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 5,1% — c 3,65 млн ₽ до 3,84 млн ₽. По ипотечным кредитам для долевого строительства — падение на 6,9%.



Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в России в ноябре 2023 года снизился на 6,9% по сравнению с ноябрем 2022 года (4,88 млн ₽ против 5,24 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства уменьшился на 1,4%. Снижение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов всех видов за год составил 5,1% — c 3,65 млн ₽ до 3,84 млн ₽. Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 2,0% — c 3,07 млн ₽ до 3,13 млн ₽.

За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 14,8 п. п. — с 70,7% до 55,9%.

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

По данным Банка России, за январь — ноябрь 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в России составило 597 666 ед., что на 69,5% больше аналогичного показателя 2022 года (352 525 ед.).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России в ноябре 2023 года увеличилось на 121,4% по сравнению с ноябрем 2022 года (76 790 против 34 688 годом ранее).

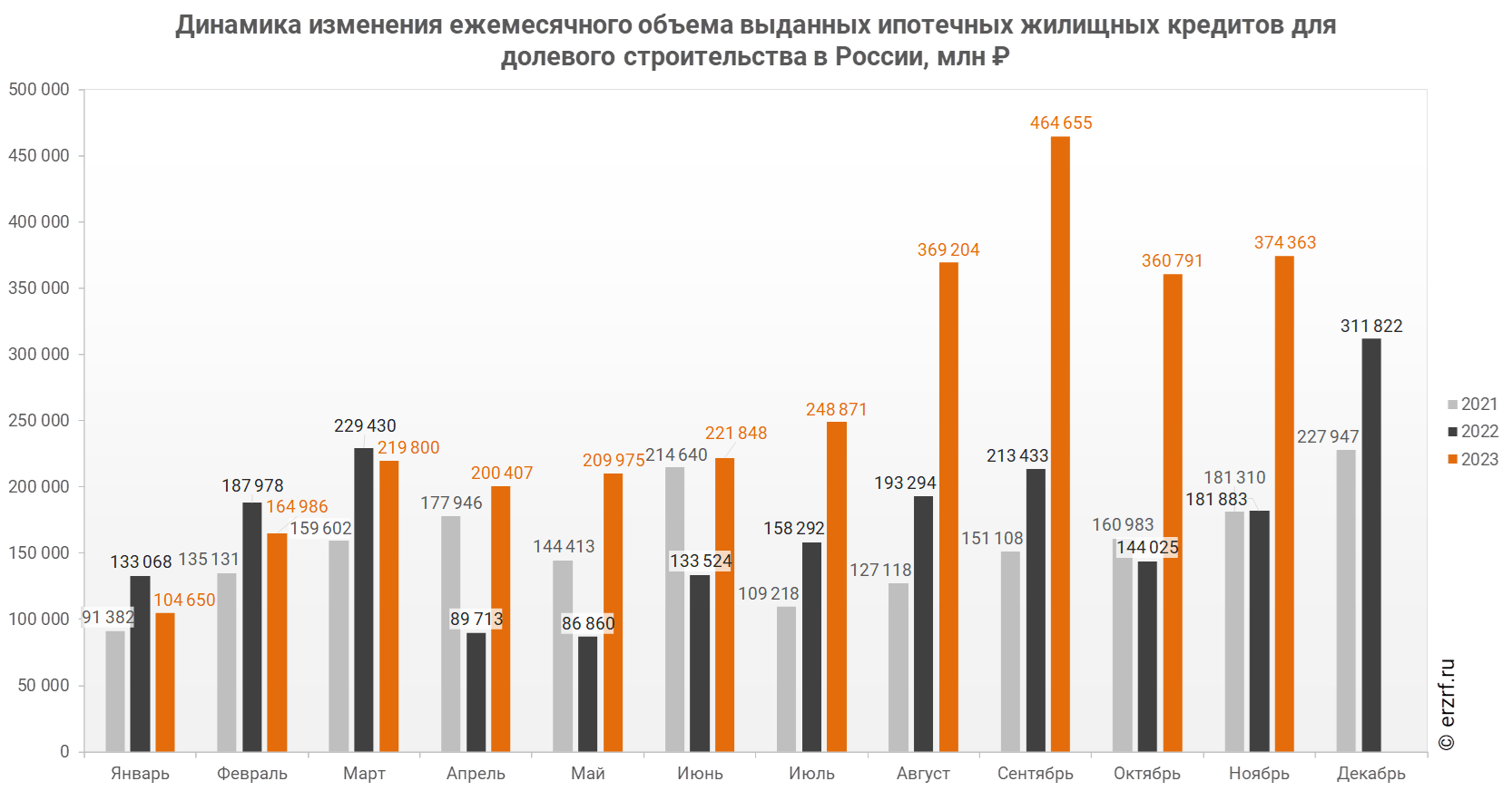
"Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России"

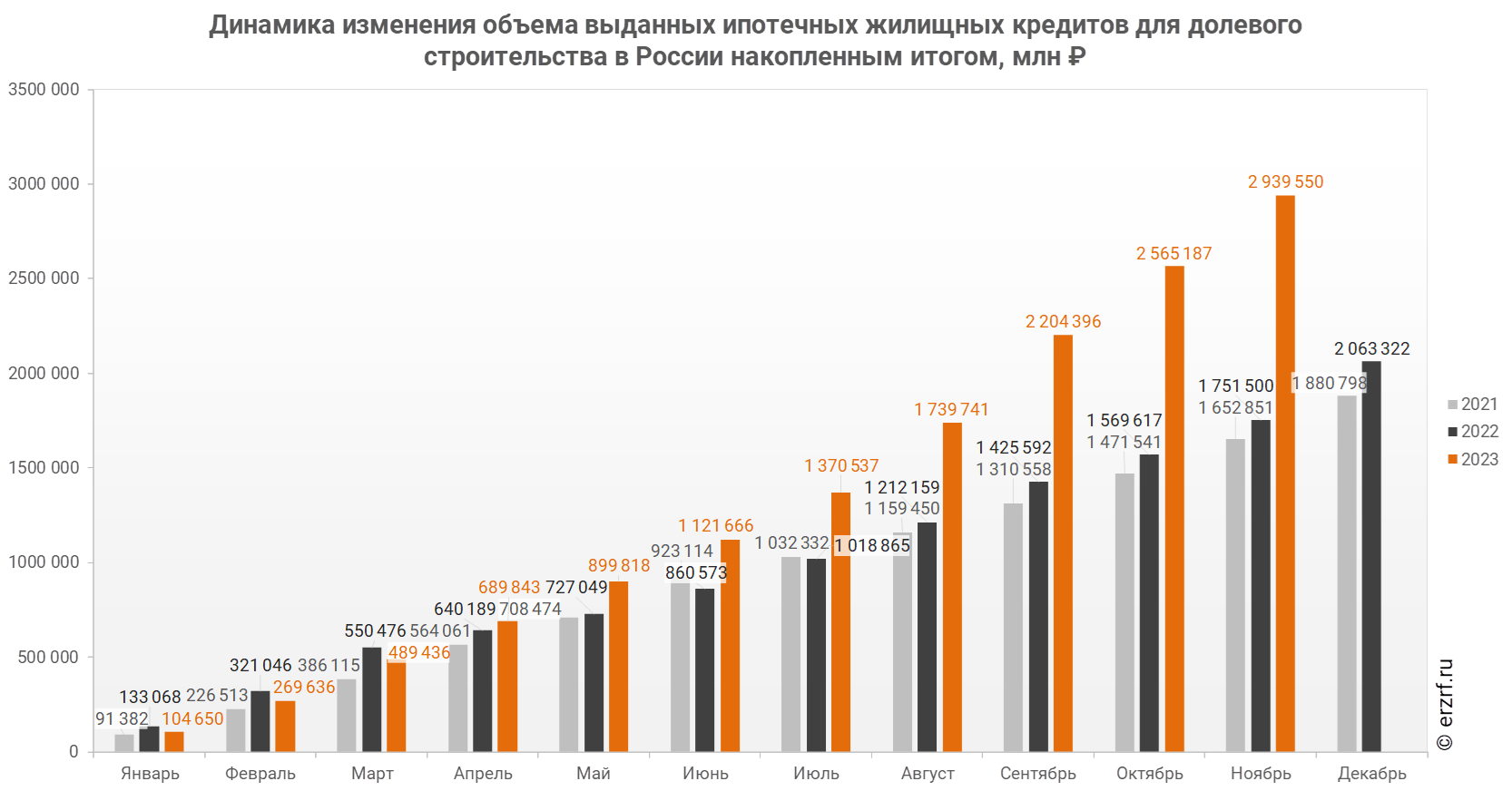
"Динамика изменения количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России накопленным итогом"

Накопленным итогом за январь — ноябрь 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России составило 597 666 ед., что на 69,5% больше аналогичного показателя 2022 года (352 525 ед.). По итогам января — октября опережение темпов прошлого года составляло 63,9%.

# 09.01.24 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в ноябре вырос вдвое по отношению к прошлому году (графики)

По данным Банка России, за январь — ноябрь 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства накопленным итогом в России составил 2,94 трлн ₽, что на 67,8% больше аналогичного показателя 2022 года (1,75 трлн ₽).





Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в России в ноябре 2023 года, увеличился на 105,8% по сравнению с ноябрем 2022 года (374,36 млрд ₽ против 181,88 млрд ₽ годом ранее).

Накопленным итогом за январь — ноябрь 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства в России составил 2,94 трлн ₽, что больше аналогичного показателя 2022 года (1,75 трлн ₽) на 67,8%. По итогам января — октября опережение темпов прошлого года составляло 63,4%.

Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 105,8% в ноябре 2023 года по сравнению с ноябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 32,4% (2,33 трлн ₽ против 1,76 трлн ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 54,3% (726,08 млрд ₽ против 470,68 млрд ₽ годом ранее).

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

# 09.01.24 СГ. «Семейную ипотеку» стали чаще оформлять семьи с двумя детьми

В 2023 году «Семейную ипотеку» в «Банке ДОМ.РФ» чаще оформляли семьи с двумя детьми – доля таких клиентов составила 41% против 18% в прошлом году, а количество – увеличилось более чем в три раза. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Родители с одним ребенком покупали жилье в 53% случаев (против 75% в 2022, количество сопоставимо с прошлым годом). Еще 6% сделок оформлено с многодетными клиентами (доля 6%, рост в количестве более чем в полтора раза).

Наиболее активной возрастной группой были клиенты с 36 до 50 лет – на них пришлось 53% кредитов по программе (39% в 2022). В 47% случаев – заемщики в возрасте 21-36 лет (61%). Это обусловлено модернизацией программы в начале 2023 года – ее условия были распространены на семьи с двумя детьми до 18 лет. До изменения воспользоваться льготным кредитом могли только семьи с ребенком, родившимся после 1 января 2018 года.

«Семейка» – один из драйверов роста нашего ипотечного портфеля – на нее приходится около 40% оформленных нами сделок. С 2018 года, когда была запущена программа, банк выдал кредитов по программе на сумму 195,7 млрд рублей. Ей воспользовались более 43 тыс. семей. С начала 2023 года выдано 15,7 тыс. кредитов на 87 млрд рублей, рост к предыдущему году в полтора раза», – отметил вице-президент «Банка ДОМ.РФ» Кирилл Варенцов.

Соотношение квартир к индивидуальному жилищному строительству составило практически 4:1. Каждая третья семья покупала по программе двухкомнатное жилье. В 37% в рамках программы приобреталось однокомнатное жилье. На многокомнатные квартиры пришлось 30%. Средний размер кредита составил 5,5 млн рублей, увеличившись по сравнению с прошлым годом на 300 тыс. рублей.

По объему выдач «Семейной ипотеки» лидирует Москва (18,3 млрд рублей, рост по сравнению с 2022 на 10%), Краснодарский край (8 млрд рублей, в 3 раза), Подмосковье (8 млрд рублей, в 1,3 раза), Санкт-Петербург (6,1 млрд рублей, в 1,2 раза) и Тюменская область (5 млрд рублей, в 2 раза). В регионах-лидерах по программе также Новосибирская (3 млрд рублей, в 1,6 раза) и Ростовская области (3 млрд рублей, в 2,2 раза), Республика Татарстан (2,8 млрд рублей, в 1,6 раза), Свердловская область (2,7 млрд рублей, в 1,1 раза) и Красноярский край (2,5 млрд рублей, в 1,5 раза).

# 09.01.24 ЕРЗ. ФАС разъяснила новые требования к рекламе ипотечных кредитов

В письмах [№КТ/85530/23](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_459910/) от 17.10.2023 и [№КТ/97146/23](https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=iHlpQg&base=LAW&n=462709#3fEPq0UIVYe2eBnm) от 20.11.2023 Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России пояснила суть изменений, внесенных в федеральное законодательство в отношении рекламы финансовых услуг.

Разъяснения связаны с вступившими в силу с 23.10.2023 изменениями в [ст.28](https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=iHlpQg&base=LAW&n=452993&dst=153&field=134#QsHQq0USc6pfr6NG4) «Реклама финансовых услуг и финансовой деятельности» [№38-ФЗ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102105292) от 13.03.2006 «О рекламе».

ФАС уточняет, что в рекламе услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, пользованием ими и погашением кредита или займа, при наличии информации о процентных ставках должны содержаться сведения о диапазонах значений полной стоимости потребительского кредита (займа) (ПСК).

Требование об указании диапазонов значений ПСК при указании процентной ставки применяется к рекламе потребительских кредитов и займов, в том числе тех, обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.

При указании процентной ставки в рекламе потребительского кредита (займа) необходимо также давать информацию о диапазонах значений ПСК в процентах годовых. Указание значений ПСК в денежном выражении не является обязательным.

Причем такую информацию о диапазонах значений ПСК необходимо размещать перед информацией о процентных ставках, а размер шрифта не должен быть меньше, чем у шрифта, указывающего процентную ставку.

Что касается распространения рекламы указанных услуг в теле- и радиопрограммах, изменения, вступившие в силу с 23.10.2023, не устанавливают требований к звуковому донесению информации о диапазонах значений ПСК в процентах годовых.

По мнению ФАС, требование о приведении информации о диапазонах значений ПСК перед информацией о процентной ставке должно быть соблюдено и при озвучивании рекламы кредита или займа в теле- и радиопрограммах.

# 10.01.24 СГ. Спрогнозировано смещение спроса с «дальневосточной» ипотеки на «арктическую»

Новая программа — «Арктическая ипотека» — уже обогнала по востребованности «Дальневосточную ипотеку». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Сбербанка, добавив, что 2024 году покупательский интерес продолжит смещаться в сторону арктических регионов.

С 15 декабря 2023 года по 8 января 2024 года банк выдал 75,3 тыс. жилищных кредитов на 276,6 млрд рублей. Основным драйвером спроса выступила льготная ипотека: по программам с господдержкой оформлено 48 тыс. кредитов на 210,9 млрд рублей.

В топ-5 льготных программ по количеству выдач вошли: «семейная ипотека» — 21,7 тыс. на 97,9 млрд рублей; «господдержка» — 21,5 тыс. на 84,3 млрд рублей; «ипотека для IT» — 2,1 тыс. на 15,9 млрд рублей; «Арктическая ипотека» — 1,9 тыс. на 9,0 млрд рублей; «Дальневосточная ипотека» — 0,6 тыс. на 2,7 млрд рублей.

Как отметил директор дивизиона «Домклик» Сбербанка Алексей Лейпи, больше всего ипотечных кредитов и по базовым, и по льготным программам было выдано в Московской области — 6,1 тыс. и Москве — 4,8 тыс. Также в пятерку лидеров по количеству выдач в предновогодние две недели и в праздники вошли Краснодарский край — 4,6 тыс., Санкт-Петербург — 3,7 тыс. и Тюменская область — 3 тыс.

# 10.01.24 ИНТЕРФАКС. Сбербанк с 10 января повысил ставки по базовым ипотечным программам

Сбербанк с 10 января 2024 года повышает ставки по базовым программам ипотечного кредитования на 1,1 процентного пункта (п.п.), говорится в сообщении банка.

Минимальные ставки по программам на приобретение готового и строящегося жилья, строительство жилого дома составят 16,7%, на покупку загородной недвижимости — 17%, гаража — 17,2%, коммерческой недвижимости — 18,2%.

Ставки по программам с государственной поддержкой не меняются, отмечает банк.

Банк России 15 декабря 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 базисных пунктов (б.п.) — до 16% годовых.

Последний раз Сбербанк менял ставки по ипотеке также после решения ЦБ о повышении ставки. В начале ноября банк повысил минимальные ставки по базовым ипотечным программам на 1,4 п.п. — до 15,6% годовых.

Как сообщили в пресс-службе кредитной организации, россияне взяли в Сбере перед Новым годом и во время праздников свыше 75 тыс. ипотек.

"По данным сервиса недвижимости "Домклик", с 15 декабря 2023 года по 8 января 2024 года Сбер выдал 75,3 тыс. жилищных кредитов на общую сумму 276,6 млрд рублей. Основным драйвером спроса выступила льготная ипотека: по программам с господдержкой оформлено 48,0 тыс. кредитов на 210,9 млрд рублей", — говорится в сообщении.

В топ-5 льготных программ по количеству выдач вошли "Семейная ипотека" (21,7 тыс. на 97,9 млрд рублей), "Господдержка" (21,5 тыс. на 84,3 млрд рублей), "Ипотека для IT" (2,1 тыс. на 15,9 млрд рублей), "Арктическая ипотека" (1,9 тыс. на 9 млрд рублей) и "Дальневосточная ипотека" (0,6 тыс. на 2,7 млрд рублей).

По словам директора дивизиона "Домклик" Сбербанка Алексея Лейпи, больше всего ипотечных кредитов как по базовым, так по льготным программам выдали в Московской области (6,1 тыс.) и Москве (4,8 тыс.).

"Также в пятерку лидеров по количеству выдач в предновогодние две недели и в праздники вошли Краснодарский край — 4,6 тыс., Санкт-Петербург — 3,7 тыс. и Тюменская область — 3 тыс.", — добавил он.

# 09.01.24 ТАСС. ВТБ изменит условия выдачи льготной ипотеки с 12 января

Кредитная организация начнет выдавать ипотеку по льготным ставкам только от аккредитованных банком застройщиков

ВТБ с 12 января начнет выдавать ипотеку по льготным ставкам только от аккредитованных банком застройщиков. Решение связано с ужесточением требований к ипотечным госпрограммам со стороны правительства, сообщили ТАСС в пресс-службе кредитной организации.

Ранее аналогичное решение принял Сбербанк. Так, госбанк с 11 января 2024 года продолжит выдавать льготную ипотеку только на покупку квартиры у аккредитованных банком застройщиков.

"В связи с ужесточением требований правительства к льготной ипотеке ВТБ меняет условия выдачи кредитов с господдержкой. С 12 января клиенты смогут получить средства на покупку объектов только у аккредитованных банком застройщиков", - сказали в ВТБ.

В пресс-службе уточнили, что новые условия распространяются на покупку квартир по всем льготным программам и не затрагивают кредиты на индивидуальное жилищное строительство. "Получить информацию об аккредитации партнера клиенты могут непосредственно у застройщиков или у ипотечных менеджеров ВТБ. Если застройщик не подходит под новые требования банка, заемщик сможет оформить кредит по базовым программам. Клиентам, которые выйдут на сделку до 12 января, финансирование доступно на прежних условиях", - пояснили в банке.

23 декабря вступило в силу постановление правительства, предполагающее снижение размера субсидии банкам по льготным ипотечным программам. Также документ предполагает увеличение первоначального взноса по субсидируемым кредитам на новостройки по ставке в 8%, до 30%, а также приравняло их максимальный размер с 12 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях к 6 млн рублей, как и во всех регионах. Кроме того, увеличен с 6 млн до 9 млн предельный размер кредита по программам дальневосточной и арктической ипотекам, предполагающим выдачу кредита под 2% годовых молодым семьям на покупку жилья или на строительство дома на Дальнем Востоке.

# 09.01.24 ТАСС. В ВТБ заявили о решении не повышать ставки по ипотеке

Банк России за 2023 год поднял ключевую ставку до 16% годовых

ВТБ не будет увеличивать ставки по ипотечным программам, несмотря на декабрьское решение Банка России повысить ключевую ставку до 16%. Об этом ТАСС сообщили в пресс-службе кредитной организации.

"Одновременно ВТБ принял решение не менять ценовые параметры по собственным ипотечным продуктам, несмотря на рост ключевой ставки на последнем заседании регулятора", - сказали в пресс-службе.

Ранее в ВТБ [заявляли](https://tass.ru/nedvizhimost/19551875), что не исключают изменения ставок по своим кредитным программам, в том числе ипотечным на фоне роста ключевой ставки ЦБ.

Банк России за 2023 год повысил ключевую ставку более чем в два раза - с 7,5% до 16% годовых. На последнем заседании в декабре глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина заявила, что цикл повышения ставки близок к завершению.

В последний раз ВТБ сообщал о повышении ставок по своим ипотечным программам в начале ноября 2023 года. Тогда банк повысил ставки по ипотечным программам на 2,4 п. п., минимальная ставка составила 16,4%.

Центробанк назвал регионы — лидеры по числу раскрытых эскроу-счетов  
В первую тройку входят Москва, Московская область и Краснодарский край. В семи регионах отмечены нулевые показатели

Москва и Подмосковье сохранили за собой лидерские позиции по раскрытию эскроу-счетов застройщиками, следует из размещенного на сайте ЦБ отчета. По данным на 1 декабря 2023 года, показатели столицы составили 177,39 тыс., области — 11,28 тыс. раскрытых эскроу счетов на суммы 1,77 трлн и 0,59 трлн руб. соответственно.

Третье место, как и месяцем ранее, у Краснодарского края с 72,58 тыс. эскроу-счетов на сумму порядка 0,3 трлн руб. В первую пятерку также вошли Санкт-Петербург (62,5 тыс. эскроу) и Свердловская область (59,36 тыс. эскроу).

Нулевые объемы раскрытия — в Еврейской АО, Камчатском крае, Чукотском АО, Мурманской области, Ненецком АО, республиках Карачаево-Черкесия и Дагестан, минимальные — в Чеченской Республике (1 тыс.) и Магаданской области (11 тыс.).

**Топ-10 регионов по числу раскрытых эскроу-счетов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Регион,  федеральный округ | Количество раскрытых счетов эскроу | Сумма средств, перечисленных с раскрытых счетов эскроу, млн руб. | Средневзвешенная ставка по кредитным договорам по федеральному округу, % |
| г. Москва  (ЦФО) | 177 390 | 1 774 556,3 | 6,04 |
| Московская область  (ЦФО) | 111 280 | 589 841,7 | 6,04 |
| Краснодарский край  (ЮФО) | 72 582 | 295675,9 | 7,23 |
| г. Санкт-Петербург  (СЗФО) | 62 504 | 409 336,0 | 6,07 |
| Свердловская область (УФО) | 59 361 | 244 109,4 | 5,01 |
| Новосибирская область (СФО) | 54 103 | 198 828,6 | 4,45 |
| Тюменская область  (УФО) | 50 545 | 177 960,8 | 5,01 |
| Ростовская область  (ЮФО) | 47 987 | 156 293,6 | 7,23 |
| Ленинградская область (СЗФО) | 41 478 | 197 561,1 | 6,07 |
| Республика Татарстан (ПФО) | 41 215 | 185 891,6 | 4,28 |

*Данные: Банк России*

Показатели регионов-лидеров существенно превосходят данные по отдельным федеральным округам. Так, в Северо-Кавказском ФО на 1 декабря застройщиками было раскрыто 23,76 тыс., в Дальневосточном ФО — 35 тыс. эскроу-счетов. По остальным федеральным округам показатели следующие:

Сибирский ФО — 121,17 тыс.

Северо-Западный ФО — 146,85 тыс.

Южный ФО — 148 тыс.

Уральский ФО — 149,69 тыс.

Приволжский ФО — 244,9 тыс.

Центральный ФО — 403,26 тыс.

Всего, по данным ЦБ, на 1 января в стране было раскрыто 1,27 млн эскроу-счетов на 6,1 трлн руб.

Эскроу-счет — специальный банковский счет, на котором полученные застройщиком средства дольщиков хранятся до ввода строящегося объекта в эксплуатацию. Раскрытие счета, таким образом, означает завершение строительства. Российские застройщики перешли на работу с использованием эскроу летом 2019 года, до этого момента средства дольщиков можно было тратить на строительство того объекта, в котором они приобретали квартиры.

# 10.01.24 ЕРЗ. Как расширены возможности использования материнского капитала

На портале правовой информации опубликован Федеральный закон [682-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312250081) от 25.12.2023 «О внесении изменений в [статью 10](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/2189b09639d1af2baefd5a961675b0b99b8a7652/) Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"».

682-ФЗ, о проекте которого ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/sredstva-materinskogo-kapitala-razreshat-tratit-na-rekonstruktsiyu-taunkhausov?search=%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0) портал ЕРЗ.РФ, устанавливает дополнительную возможность направлять средства материнского (семейного) капитала на строительство или реконструкцию дома блокированной застройки, осуществляемые гражданами без привлечения организации, осуществляющей строительство или реконструкцию указанных объектов, в том числе по договору строительного подряда.

682-ФЗ вступил в силу с 5 января 2024 года.

Кроме того, 25.12.2023 в Госдуму [внесен](https://sozd.duma.gov.ru/bill/519828-8?ysclid=lqnzjmvpq1502554560) проект Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Проектом Федерального закона предлагается предоставить право на распоряжение средствами материнского (семейного) капитала по всем направлениям со дня рождения (усыновления) ребенка, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло вышеуказанное право.

Напомним, что в настоящее время право на дополнительные меры государственной поддержки в виде предоставления материнского (семейного) капитала может быть реализовано не ранее чем по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) ребенка. Вместе с тем [256-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) содержит исключения из данного требования, согласно которым заявление о распоряжении может быть подано в любое время со дня рождения (усыновления) ребенка:

• на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по кредитам (займам) на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты;

• на приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов;

• на оплату платных образовательных услуг по реализации образовательных программ дошкольного образования;

• на получение ежемесячной выплаты.

Таким образом, улучшение жилищных условий до достижения ребенком трехлетнего возраста возможно только в случае привлечения кредитных средств.

«В этом случае заемщики вынуждены выплачивать проценты по ипотеке, сумма которых может превысить размер материнского (семейного) капитала, — указывают авторы законопроекта. — Согласно статистическим данным, при покупке жилья в ипотеку заемщик переплачивает банку за весь срок кредита в среднем около трети стоимости квартиры».

В случае принятия данной поправки семьи, усыновившие ребенка, смогут в любое время направить средства материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий без расходов на погашение кредитных обязательств.

# 11.01.24 СГ. В 2023 году продажи ипотеки в России впервые приблизились к 8 триллионам

В 2023 году российские банки выдали физлицам ипотеку примерно на 7,8 трлн рублей, что на 60% превысило результаты 2022 года и стало рекордным результатом в истории рынка. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Тем не менее, спрос заемщиков на кредиты стал охлаждаться в конце года на фоне роста ставок и изменения условий по госпрограммам. В 2024 году этот тренд продолжится, и объем выдач жилищных кредитов снизится минимум на треть, прогнозируют эксперты банка.

ВТБ в 2023 году оформил около 348 тыс. жилищных кредитов почти на 1,5 трлн рублей, что по объему более чем на 40% превышает показатель по итогам 2022 года и на четверть – 2021 года.

Средний чек одной ипотечной сделки на конец года составил около 5,3 млн рублей, что примерно сопоставимо с показателем на начало января. Средний срок, на который клиенты оформляют кредит, достиг 25,8 лет, за год увеличившись на три месяца. Ипотечный портфель ВТБ на 1 января 2024 года превысил 3,8 трлн рублей. Рост за год составил примерно 25%.

Основным драйвером продаж стали льготные программы, доля которых по итогам 2023 года составила 57%. Примерно каждую пятую сделку ВТБ провел по «семейной ипотеке», оформив около 72,5 тыс. кредитов на общую сумму примерно на 414 млрд рублей. Второй по популярности стала «Ипотека с господдержкой-2020» – ею воспользовались более 65 тысяч заемщиков банка, получивших ипотеку на 354 млрд рублей.

# 11.01.24 ПСК РФ. Ильшат Шагиахметов: еще два региона досрочно завершили расселение аварийного жилья по действующей программе

Программа переселения граждан из аварийных домов, признанных таковыми до 1 января 2017 года, выполнена досрочно в Челябинской и Ростовской областях, сообщил Генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

«На сегодняшний день уже 17 регионов досрочно выполнили все обязательства по расселению жилищного фонда, признанного аварийным до 1 января 2017 года. В целом по стране с 2019 года расселили аварийные дома площадью 10,65 млн кв. м, жилищные условия улучшили 636 339 человек. Высокие показатели программы – это результат слаженной работы федеральных и региональных органов власти.

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда – важная задача, поставленная Президентом. Эта работа, направленная на улучшение качества жизни граждан, будет продолжена», - отметил Ильшат Шагиахметов.

Челябинская и Ростовская области представили в ППК «Фонд развития территорий» итоговые отчеты о завершении реализации действующих программ. Оба региона одновременно с федеральной программой дополнительно расселяли аварийное жилье за счет средств своих бюджетов.

В Челябинской области с 2019 года по национальному проекту «Жилье и городская среда» из непригодного для проживания жилищного фонда переехали 16 489 человек, расселены аварийные дома площадью 264,4 тыс. кв. м. Всего в реализации программы участвовало более 25 муниципальных образований.

В Ростовской области благодаря нацпроекту из аварийных домов переехали 11 625 человек. С 2019 года расселены непригодные для проживания дома площадью 213,18 тыс. кв. м.

Оператором программ переселения граждан из аварийного жилья является Фонд развития территорий.

# 10.01.24 ТАСС. ДОМ.РФ впервые получил ESG-рейтинг

Это соответствует очень высокому уровню соблюдения интересов в области устойчивого развития при принятии ключевых решений, сообщили в пресс-службе госкомпании

Рейтинговое агентство "Эксперт РА" присвоило ДОМ.РФ рейтинг ESG-II (a). Об этом сообщила пресс-служба госкомпании.

"Рейтинговое агентство "Эксперт РА" присвоило ДОМ.РФ рейтинг ESG-II (a), что соответствует очень высокому уровню соблюдения интересов в области устойчивого развития при принятии ключевых решений", - говорится в сообщении.

Анализ проводился на основании консолидированной информации по группе ДОМ.РФ. "Эксперт РА" установил стабильный прогноз по рейтингу, что предполагает высокую вероятность его сохранения на текущем уровне на горизонте 12 месяцев.

В 2023 году институт развития выделил 2,6 млрд рублей на субсидирование ставки проектного финансирования для застройщиков в 39 регионах с низким уровнем предложения, включая дополнительную субсидию на строительство и энергоэффективных, и "зеленых" домов. В 2023 году группой ДОМ.РФ было размещено ESG-облигаций на общую сумму 80 млрд рублей или более половины всех ESG-облигаций, размещенных в России.

# 11.01.24 ЕРЗ. Банки будут письменно предупреждать клиентов о риске высокой задолженности

Портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/tsb-vnov-uzhestochil-trebovaniya-dlya-bankov-po-vydache-neobespechennykh-kreditov?search=%D1%86%D0%B1) о том, что с 1 января ЦБ ввел ряд мер, направленных на ограничение закредитованности граждан.

Регулятор [определил](https://www.cbr.ru/press/event/?id=18337) новые макропруденциальные лимиты (МПЛ) на кредитование заемщиков с высокой долговой нагрузкой (ПДН).

Кроме того, [говорится](https://www.cbr.ru/press/event/?id=18337) в сообщении на официальном сайте Банка России, финансовые организации теперь обязаны при оформлении кредита письменно уведомлять граждан о рисках, если на платежи по кредитам уходит более 50% от их доходов.

Согласно законодательству, банк или МФО должны по каждому заемщику рассчитать ПДН в следующих случаях:

• при принятии решения о предоставлении потребительского кредита (займа);

• при принятии решения об увеличении размера среднемесячного платежа (за исключением кредита с лимитом кредитования);

• при принятии решения об увеличении лимита кредитования по потребительскому кредиту с лимитом кредитования;

• при продлении срока действия договора потребительского кредита с лимитом кредитования.

Значение показателя долговой нагрузки (ПДН) демонстрирует заемщику, какую часть своих доходов он использует для погашения имеющихся кредитов и займов.

По мнению регулятора, уведомление будет способствовать повышению финансовой грамотности населения.

# 12.01.24 ЕРЗ. Ведущие застройщики объявили бойкот комиссиям Сбера по льготной ипотеке и приостановили работу по ипотечным программам банка

Об этом со ссылкой на специализированные телеграм-каналы для риэлторов [сообщил](https://www.dp.ru/a/2024/01/11/krupnie-zastrojshhiki-ustroili?ysclid=lr9i55xg2q744886433) «Деловой Петербург».

В сообщении говорится, что несколько крупных застройщиков России приостановили работу со Сбербанком по льготным ипотечным программам. Поводом для этого стало [введение](https://erzrf.ru/news/eksperty-sber-obyazal-zastroyshchikov-delitsya-s-nim-svoyey-pribylyu-a-v-itoge-postradayet-pokupatel-zhilya-v-ramkakh-lgotnoy-ipoteki?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A1%D0%B1%D0%B5%D1%80) комиссий при оформлении сделок с применением субсидируемой ипотеки.

Против нововведений выступили одни из лидеров по объемам строительства в стране — [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/pik-429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&costType=1) и [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/kholding-setl-group-363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&costType=1). Соответствующая информация появилась в специализированных telegram-каналах для риэлторов.

По информации «Делового Петербурга», агенты по недвижимости подтвердили эти сведения: речь идет именно о программах, предполагающих [удорожание](https://erzrf.ru/news/eksperty-sber-obyazal-zastroyshchikov-delitsya-s-nim-svoyey-pribylyu-a-v-itoge-postradayet-pokupatel-zhilya-v-ramkakh-lgotnoy-ipoteki?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A1%D0%B1%D0%B5%D1%80) жилья для покупателей. По другим программам со Сбербанком и другими крупнейшими банками холдинги работать продолжают.

11 января к ПИК и Setl Group присоединился [Строительный трест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/stroitelnyj-trest-1738274001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1738274001&costType=1). Компания проинформировала агентов, которые продают квартиры этого застройщика, об изменении условий работы: договоры по ипотеке от Сбербанка больше не подписываются. В пресс-службе Строительного треста изданию эту информацию подтвердили. В беседе с РБК представители девелопера [подчеркнули](https://www.rbc.ru/spb_sz/11/01/2024/659feb039a79473cdab29705), что в первую очередь работают с теми банками, которые предлагают наиболее выгодные условия кредитования.

В Setl Group приостановку работы по льготным программам изданию также подтвердили, однако добавили, что сейчас ведут переговоры с банками, объявившими о вводе комиссий. Компания рассчитывает урегулировать ситуацию в ближайшее время.

«Правительство определенно свернуло не туда, столкнув лбами крупнейших застройщиков с крупнейшими банками, — [объясняют](https://www.dp.ru/a/2024/01/11/krupnie-zastrojshhiki-ustroili?ysclid=lr9i55xg2q744886433) происходящее в агентстве недвижимости [Lighthouse Estate](https://www.lighthouse.estate/). — И в этом мало удивительного, ведь сейчас кредитовать население по госпрограммам банкам невыгодно из-за [роста](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-16-godovykh-grafik?regions=%D0%A0%D0%A4&search=16%25) ключевой ставки до 16% и снижения размера субсидии от правительства».

Риэлторы уточнили, что с декабря возмещение [недополученных](https://erzrf.ru/news/kak-izmenili-pravila-vozmeshcheniya-bankam-nedopoluchennykh-dokhodov-po-kreditam-vydannym-na-zhilishchnoye-stroitelstvo?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D1%87%D0%B5%D0%BD) доходов происходит по схеме 16% (ключевая ставка ЦБ) + 1,5% — ставка по кредиту. Вот поэтому, по мнению экспертов, «банки и переложили издержки на застройщиков, которые, в свою очередь, не хотят удорожания квартир еще на 5% — 10%».

Как ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/eksperty-sber-obyazal-zastroyshchikov-delitsya-s-nim-svoyey-pribylyu-a-v-itoge-postradayet-pokupatel-zhilya-v-ramkakh-lgotnoy-ipoteki?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%A1%D0%B1%D0%B5%D1%80) портал ЕРЗ.РФ, Сбербанк принял решение компенсировать потерю части маржинальности по льготным программам. Теперь кредиты по ним будут выдаваться только на покупку квартир у аккредитованных застройщиков. Это объяснялось снижением размера госсубсидии банкам по программе. Такое же решение [принято](https://erzrf.ru/news/vtb-s-12-yanvarya-nachnet-vydavat-zhilishchnyye-kredity-po-gosprogrammam-tolko-na-kvartiry-zastroyshchikov-partnerov?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D0%92%D0%A2%D0%91) и в ВТБ.

Аналитики [ГК Страна Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-strana-development-5339663001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5339663001&costType=1) прогнозируют рост количества банков, которые не станут вводить дополнительных условий субсидирования для застройщиков.

В отличие от нескольких ключевых игроков банковского сектора, заявивших о применении субсидирования льготной ипотеки со стороны застройщиков, по оценкам экспертов ГК Страна Девелопмент, которой они поделились с порталом ЕРЗ.РФ, есть достаточное количество банков, которые не берут дополнительный процент. Сегодня к их числу относятся [Банк ДОМ.РФ](https://domrfbank.ru/), [Газпромбанк](https://www.gazprombank.ru/), [Абсолют Банк](https://absolutbank.ru/), [Россельхозбанк](https://www.rshb.ru/), [Тинькофф](https://www.tinkoff.ru/), Уральский банк реконструкции и развития ([УБРиР](https://www.ubrr.ru/)), Всероссийский банк развития регионов ([ВБРР](https://www.vbrr.ru/)), Сургутнефтегазбанк ([СНГБ](https://www.sngb.ru/)).

«Сейчас хорошее время для клиентов, которые берут ипотечный кредит и планируют его погасить за небольшой срок, — прокомментировал вице-президент, руководитель блока продаж и маркетинга [ГК Страна Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-strana-development-5339663001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5339663001&costType=1) **Александр Гуторов** и добавил: — Не стоит откладывать покупку до лучших времен и тем гражданам, для кого вопрос приобретения жилья в данный момент критичен. Тем более что всегда доступна опция рефинансирования ипотечной ставки после снижения ключевой, что уже не раз случалось раньше».

Возникшие проблемы взаимодействия «банк — застройщик» будут обсуждены на Комиссии РСПП по жилищной политике 18 января в 11.00. Для подключения к видеотрансляции необходимо зарегистрироваться по [ссылке](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd823VfYecNa506bfNQJ2tJSVog_WH4puPrCVr4QsjKXsMoGw/viewform).

# 12.01.24 ИНТЕРФАКС. Решение крупных банков взимать комиссию за выдачу льготной ипотеки является критичным — эксперт

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков назвал решение крупных банков взимать комиссию за выдачу льготной ипотеки критичным для спроса в большей части субъектов РФ.

"Необходимо понимать, что жилье не становится более доступным – реальные доходы населения не догоняют строительную инфляцию. Именно поэтому предложение банков – включить комиссию за выдачу льготной ипотеки в цену квадратного метра – для большей части субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, даже таких крупных как города-миллионники, невозможно", — заявил Глушков "Интерфаксу".

Ранее Сбербанк проинформировал о новых условиях выдачи льготной ипотеки на готовое и строящееся жилье.

"Согласно изменениям в законодательстве, с 23 декабря 2023 года вступает в силу ряд изменений в условиях ипотечного кредитования с господдержкой. Чтобы сохранить доступность ипотечных госпрограмм для клиентов, в Сбере было принято решение продолжать выдачу льготной ипотеки с применением субсидирования от застройщиков — партнеров банка. (…) Если кредитный договор по льготной ипотеке подписан до 10 января 2024 (включительно): по таким заявкам кредит будет выдаваться без применения субсидирования от застройщика, то есть без ограничений в выборе объекта. Если кредитный договор подписан 11 января 2024 или позже: по таким заявкам выдача кредита будет проводиться только с применением субсидирования от застройщика", — говорится в блоге "Домклик" Сбера.

Позже о подобном решении также заявили ВТБ и Альфа-банк.

В связи с этим застройщики уже заявили, что они могут ввести надбавку к цене квартир, продающихся по льготной ипотеке.

"В начале года три наших банка-партнера Сбер, ввели комиссию за оформление ипотечных сделок, размер которой колеблется от 7,5% до 8,9%. Соответственно, стоимость сделок, которые будут оформлены в перечисленных банка увеличится. Цена квартир, которые будут оформлены в банках Банк Дом.РФ, Россельхозбанк, Абсолют банк, Банк Санкт-Петербург останется прежней", — подтвердила директор по стратегическому маркетингу и продукту Level Group Александра Мамохина.

Как добавил Глушков, увеличение цены приведет к еще большему снижению спроса на первичном рынке и, как следствие, к снижению объемов строительства.

"По данным из открытых источников, объем ввода МКД и без этого в 2024 году планируется на 20% ниже, чем 2023 году. Снижение рентабельности на 6-7% на сегодняшний день точно является критичным, а то и фатальным для большей части региональных компаний-застройщиков", — заверил эксперт.

В свою очередь в Банке ДОМ.РФ партнерам сообщили (письмо есть в распоряжении редакции), что банк принял решение не взимать комиссию за заемщиков, оформивших ипотечный кредит в рамках госпрограмм.

Напомним, что льготными программами, на которые распространяются новые требования банков, являются "Господдержка", "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека", "Арктическая ипотека", "Ипотека для IT". Эти требования распространяются на покупку квартиры в новостройке. При оформлении ипотеки на ИЖС дополнительных условий по субсидированию нет.

# 12.01.24 ИНТЕРФАКС. Банк ДОМ.РФ решил не взимать комиссию с застройщиков за льготную ипотеку

Банк ДОМ.РФ принял решение не следовать заявлениям крупнейших банков о взимании комиссии с застройщиков при выдаче льготной ипотеки.

"Руководствуясь интересами граждан, Банк ДОМ.РФ принял решение не взимать комиссий за заемщиков, оформивших ипотечный кредит в рамках госпрограмм", — говорится в письме банка партнерам, которое есть в распоряжении редакции.

Ранее Сбер проинформировал о новых условиях выдачи льготной ипотеки на готовое и строящееся жилье.

"Согласно изменениям в законодательстве, с 23 декабря 2023 года вступает в силу ряд изменений в условиях ипотечного кредитования с господдержкой. Чтобы сохранить доступность ипотечных госпрограмм для клиентов, в Сбере было принято решение продолжать выдачу льготной ипотеки с применением субсидирования от застройщиков — партнеров банка", — сообщали в блоге "Домклик" Сбера. Позже застройщики сообщили, что к такому решению присоединились ВТБ и Альфа-банк.

Напомним, что льготными программами, на которые распространяются новые требования банков, являются "Господдержка", "Семейная ипотека", "Дальневосточная ипотека", "Арктическая ипотека", "Ипотека для IT". Эти требования распространяются на покупку квартиры в новостройке. При оформлении ипотеки на ИЖС дополнительных условий по субсидированию нет.

"В соответствии с постановлением правительства РФ с декабря 2023 года минимальный первоначальный взнос при оформлении "Льготной ипотеки на новостройки" составляет 30% (квартиры и ИЖС) вне зависимости от способа подтверждения дохода. По остальным госпрограммам, включая "Семейную", "Дальневосточную" и ИТ-ипотеку, минимальный первоначальный взнос составляет 20% (квартиры и ИЖС). "Семейная ипотека" доступна по ставке до 6%, "Льготная на новостройки" – 8%, ИТ-ипотека – 5%, "Дальневосточная ипотека" – 2%", — уточнили в Банке ДОМ.РФ.

Застройщики сообщают, что от взимания комиссии воздержался еще ряд банков. По оценкам экспертов ГК "Страна Девелопмент", в число банков, которые пока не объявляли о взимании дополнительного процента, на сегодня входят Газпромбанк, Абсолют Банк, Россельхозбанк, Тинькофф, Уральский банк реконструкции и развития, Всероссийский банк развития регионов, Сургутнефтегазбанк.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 09.01.24 За-Строй. Спор строительной компании и северо-кавказской СРО ценою всего 25.000 рублей дошёл до высшей судебной инстанции

Верховный Суд РФ отправил на рассмотрение экономической коллегии спор по делу № А15-3519/2022. На кону сумма в 25 тысяч рубликов, который компания «Монолит ЮСК» пытается отсудить у саморегулируемой организации «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа» из столицы Дагестана. У махачкалинской СРО, разумеется, есть своё мнение по данному вопросу. И похоже, что для одной, что для другой стороны судебное противостояние уже давно стало делом принципа.

Во всяком случае, для руководства СРО это наверняка так, потому что, невзирая на проигрыш в трёх инстанциях, которые полностью поддержали позицию строителей, саморегуляторы решили довести дело до ВС РФ.

А началось всё в 2015 году, когда компания вступила в СРО, сделав взнос в размере 1,025 миллиона рублей. В 2017-м «Монолит ЮСК» лишили членства в СРО в связи с нарушением принципа регионального членства. Средства компфонда гордые кавказские саморегуляторы решили оставить себе на добрую память, строительная фирма с ними не согласилась и пошла в суд. В 2022-м компания смогла взыскать с саморегулируемой организации все уплаченные взносы, три инстанции удовлетворили её иск к Ассоциации в полном объёме. Точнее, вернули 1 миллион рублей, а вот за последние 25 тысяч юристы СРО «ГС СКФО» встали насмерть, как настоящие спартанцы.

Собственно, эта загадочная сумма представляет собой ни что иное, как вступительный взнос, который монолитовцы заплатили в СРО наряду с миллионным взносом в компфонд. После введения принципа регионализации, саморегуляторы начали чистку рядов от инородцев. Решением Совета Ассоциации, оформленным протоколом от 30 июня 2017 года № 281, компания была исключена из членов саморегулируемой организации на основании части 7 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

После прекращения членства в Ассоциации компания не вступала в члены иной саморегулируемой организации. Истец направил заявление от 29 апреля 2022 года № 9/04 о возврате всех уплаченных денежных средств – 1,025 миллиона рублей. Видимо, СРО «ГС СКФО» усмотрела в этом нарушение закона гор, решив, что гость не должен требовать у возврата у хозяина сделанных подарков. Ассоциация решением, оформленным протоколом от 24 мая 2022 года № 353, отказала в возврате взносов, указав, что компания уведомлением от 1 декабря 2016-го № 263 сообщила о намерении сохранить членство, при этом до 1 июля 2017 года не прошла регистрацию в Республике Дагестан. В общем, настоящие джигиты так не поступают – то хотят остаться, то не хотят.

И они, получив вместо денег суровую отповедь, обратились в Арбитражный суд Республики Дагестан. Суд встал на сторону истца, руководствуясь статьями 55.6, 55.7 Градостроительного кодекса РФ (который, кстати, в определении Верховного Суда России почему-то упорно именуется как «Гражданский кодекс»), а также положениями законов 191-ФЗ и 315-Ф3. Мотивировали при этом своё решение тем, что компания была исключена из членов саморегулируемой организации, в связи с чем уплаченные взносы подлежат возврату, отклонив ссылки ответчика на их различное назначение (вступительный и в компенсационный фонд).

Это же решение поддержали Шестнадцатый арбитражный апелляционный суда и Арбитражный суд Северо-Кавказского округа. С одними и теми же аргументами, впрочем, вполне резонными, юристы СРО дошли, наконец, до высшей судебной инстанции. А именно – они ссылались на часть 14 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ, согласно которой юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, членство которых в саморегулируемой организации прекращено, в соответствии с частью 6 или 7 указанной статьи, и которые не вступили в иную саморегулируемую организацию, вправе в течение года после 1 июля 2021-го подать заявление в СРО, членство которой было прекращено такими лицами в соответствии с данной статьёй, о возврате внесённых такими лицами взносов в компенсационный фонд.

По мнению саморегуляторов, речь в законе идёт исключительно о взносах в компфонд, а про вступительные взносы никакого упоминания там нет. Это принципиально разные по режиму регулирования и целевому назначению средства, они размещены на разных счетах и возвращать сумму в 25 тысяч СРО не обязана.

ВС РФ счёл доводы резонными и отправил дело на рассмотрение в экономколлегию, заседание которой должно состояться 13 февраля сего года…

# 09.01.24 ЗаНоСтрой. Новый виток борьбы за власть в омской строительной СРО – дело дошло до физического противостояния

В Саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области» (СРО «ССОО», СРО-С-021-23072009) продолжается корпоративный конфликт, в рамках которого две противоборствующие стороны пытаются заполучить контроль над СРО. С подробностями – наш добровольный эксперт из Омска.

Как уже сообщал ЗаНоСтрой.РФ, на состоявшемся в мае 2023 года Общем собрании членов «Союза строителей Омской области» был избран новый Совет СРО, после чего прежнее руководство саморегулируемой организации утратило бразды правления. Однако к легитимности этого ОСЧ возникли серьёзные вопросы, поскольку значительная часть участников Союза право своего голоса на этом собрании передали по доверенности исполнительному директору СРО Андрею Короткову.

Именно эти голоса во многом определили состав нового Совета. При этом вовсе не факт, что компании, выдавшие доверенности господину Короткову, хотели бы проголосовать именно за тот состав Совета, который был в итоге обеспечен их голосами. В этой связи четыре строительные организации в июле текущего года подали иск в суд о неправомочности проведённого в мае Общего собрания. И после рассмотрения дела № А46-12718/2023 суд признал недействительным решения ОСЧ саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области».

К моменту этого судебного решения управление Союза находилось в руках «новой» власти. Исполнительная дирекция назначила Общее собрание членов СРО «ССОО» на 26 декабря, а за несколько дней до этого события на официальном сайте саморегулируемой организации появилось обращение к членам СРО по кандидатам в члены Совета, которых планировалось утвердить.

Однако намеченное собрание обернулось громким скандалом. Открыл ОСЧ Леонид Бандорин, представлявший Национальное объединение строителей и специально прилетевший из Москвы для участия в данном мероприятии. Андрей Коротков представил его присутствующим в качестве заместителя председателя Совета Союза, и в этом качестве господин Бандорин был намерен председательствовать на Общем собрании.

Однако исполнить эту роль ему было не суждено. Как только Леонид Евгеньевич начал своё выступление, его речь прервали строители под предводительством Валерия Кокорина. Все вместе они заявили о нелегитимности оратора и в этой связи предложили ему покинуть сцену.

Господин Кокорин подчеркнул, что, в соответствии с Уставом СРО «Союз строителей Омской области», открывать и вести ОСЧ должен председатель Совета СРО, либо его заместитель, либо любой член саморегулируемой организации, избранный Общим собранием.

В настоящее время председатель Совета не избран. Леонид Бандорин вошёл в Совет Союза как представитель Национального объединения строителей. При этом НОСТРОЙ, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, не вправе вмешиваться в деятельность саморегулируемых организаций.

Кроме этого, решения ОСЧ от 19 мая 2023 года отменены решением Арбитражного суда Омской области, следовательно, избранный решением Общего собрания СРО 19 мая 2023-го в состав коллегиального органа СРО Бандорин Е. В., который на заседании Совета избран временно исполняющим обязанности заместителя председателя Совета, не правомочен. Таким образом, единственный легитимный председатель может быть избран Общим собранием СРО из числа своих членов.

В этой связи Валерий Кокорин предложил избрать председателем ОСЧ Вячеслава Васильева – директора ООО «Группа компаний «РусВентПром», входящего в СРО «ССОО». За это предложение проголосовали 148 присутствующих, против было подано всего 2 голоса.

В этот момент взял слово Андрей Коротков, который заявил, что у него 137 доверенностей от организаций – членов СРО, и он голосует против кандидатуры господина Васильева в качестве председателя Общего собрания. Однако доверенности собранию предъявлены не были. В этот момент многие члены СРО, присутствующие на ОСЧ, отметили, что исполнительный директор СРО, согласно Уставу СРО, не имеет полномочий принимать участие в работе Общего собрания и принятии его решений.

Поэтому избранный председатель ОСЧ для проверки полномочий членов СРО, участвующих в Общем собрании, предложил избрать мандатную комиссию из пяти человек, что и было сделано. Но предъявлять мандатной комиссии доверенности, протоколы регистрации и прочие процедурные документы организовавшая собрание «новая» власть, объявленная судом нелегитимной, вовсе не спешила.

Согласно некоторым сообщениям, в этот момент дело дошло до физического противостояния. Как сказано на официальном сайте СРО, который находится под управлением Исполнительной дирекции: *«*…*группой лиц была совершена попытка захвата офиса Исполнительной дирекции СРО, сопровождавшаяся причинением телесных повреждений работнику СРО, что зафиксировано сотрудником полиции. По данному факту СРО готовит обращение в правоохранительные органы».*

Каков же итог этого громкого собрания для СРО? По мнению Исполнительной дирекции, которая судом признана нелегитимной, назначенное на 26 декабря 2023 года собрание не состоялось, ибо оно было сорвано той самой группой лиц, которая пыталась захватить офис Исполнительной дирекции. Основная же масса участников собрания, убедившись, что ОСЧ правомочно, единогласно проголосовала за проведение 25 января 2024 года Внеочередного Общего собрания членов СРО «ССОО» со следующей повесткой дня:

1. Выборы членов мандатной и счётной комиссий.
2. Утверждение форм бюллетеней для голосования по вопросам о досрочном прекращении полномочий членов Совета Союза, о выборах членов Совета Союза, о выборах руководителя (председателя) Совета Союза.
3. О досрочном прекращении полномочий членов Совета Союза.
4. Выборы членов Совета Союза на следующий период полномочий.
5. Выборы руководителя (председателя) Совета Союза на следующий период полномочий.

Председатель собрания предложил обязать Дирекцию СРО разместить протокол проведённого ОСЧ и объявление о проведении Общего собрания членов Союза 25 января 2024 года на официальном сайте СРО «Союз строителей Омской области» в срок до 28 декабря 2023 года. Это предложение было принято единогласно – однако до сих пор такого объявления на официальном сайте СРО так и не появилось. Очевидно, что борьба за власть в омской СРО продолжается…

# 09.01.24 ЗаНоСтрой. Задолженность проектных и изыскательских СРО перед НОПРИЗ сократилась до 1,87 миллиона рублей

Накануне новогодних праздников Национальное объединение изыскателей и проектировщиков обновило лист должников по взносам на официальном сайте. Судя по опубликованной информации, самые злостные неплательщики, наконец-то, смогли наскрести деньги, чтобы рассчитаться с НОПРИЗ. Общая задолженность сократилась до 1,87 миллиона рублей. Для сравнения, в ноябре сумма составляла 2,06 миллиона, а в сентябре 5,93 миллиона рублей. Сам «чёрный список», правда, несколько увеличился – вместо ноябрьских 8-ми организации теперь в него включили 10. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Главный «мальчиш-плохиш», в роли которого выступает Ассоциация проектировщиков «Объединение организаций архитектурно-строительного проектирования», то ли совсем сидит без денег, то ли СРО принципиально решила расплачиваться с Нацобъединением принципу «в год по чайной ложке». В прошлом месяце её долг составлял без малого 966,17 тысячи рублей, в декабре снизился примерно на четверть миллиона.

Остались в списке Союз Саморегулируемая организация «ГИЛЬДИЯ ПЕРМСКИХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» и Союз «Инновационные технологии проектирования», которые по какой-то причине никак не могут наскрести не такие уж и большие в масштабах СРО суммы взносов.

А вот Союз архитекторов и проектировщиков «СПЕЦПРОЕКТ» перед праздниками поднапрягся и выплатил свой почти полумиллионный долг. Так сказать, решив начать новый год с чистого листа.

Полностью «чёрный список» НОПРИЗ на декабрь 2023 год выглядит следующим образом:

1. Ассоциация проектировщиков «Объединение организаций архитектурно-строительного проектирования» (АС «ООАСП», СРО-П-217-23102020) – 710.991 рубль.

2. Союз «Инновационные технологии проектирования» (Союз «ИТП», СРО-П-152-30032010) – 232.375 рублей.

3. Союз Саморегулируемая организация «ГИЛЬДИЯ ПЕРМСКИХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» (Союз СРО «ГПП», СРО-П-129-28012010) – 175.500 рублей.

4. Ассоциация Саморегулируемая организация «Лига проектировщиков Калужской области» (Ассоциация СРО «ЛпКо», СРО-П-126-26012010) – 163.842 рубля.

5. Союз «Гильдия проектировщиков Сибири» (Союз «Гильдия проектировщиков Сибири», СРО-П-210-23072019) – 162.875 рублей.

6. Саморегулируемая организация в сфере архитектурно-строительного проектирования Союз «Проекты Сибири» (СРО АСП Союз «Проекты Сибири», СРО-П-009-05062009) – 140.603 рубля.

7. Саморегулируемая организация Союз «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» (СРО Союз «МОПОСС», СРО-01-П-2009) – 84.263 рубля.

8. Ассоциация Саморегулируемая организация «Северо-Кавказское сообщество проектных организаций» (Ассоциация СРО «СК-АСПО», СРО-П-154-15042010) – 80.000 рублей.

9. Саморегулируемая организация Ассоциация проектировщиков систем противопожарной защиты (СРО АПСПЗ, СРО-П-150-12032010) – 78.918 рублей.

10. Саморегулируемая организация Ассоциация «Изыскательские организации Сибири» (СРО Ассоциация «ИОС», СРО-И-004-29092009) – 50.000 рублей.

Остаётся добавить, что пока включение в «чёрный список» остаётся единственной мерой, к которой прибегает Национальное объединение, чтобы воздействовать на нерадивых плательщиков. Во всяком случае, не было слышно о том, чтобы Аппарату НОПРИЗ приходилось обращаться в суды, либо прибегать к отключению сервисов для нарушителей финансовой дисциплины.

Впрочем, ужесточать меры пока нет особой необходимости. Крупные должники либо расплатились, либо постепенно гасят долг, а уровень долгов у остальных, видимо, НОПРИЗ устраивает.

# 09.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал о тенденциях рынка лифтового оборудования в России

Удаленное управление лифтом и система управления пассажиропотоком становятся ключевым трендом в формировании сервисных функций в области лифтового хозяйства России. Основная задача – нарастить темпы и объемы производства в этой сфере. Выполнить ее отечественным предприятиям вполне под силу, уверен президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

Глава НОСТРОЙ рассказал порталу Business FM, что на текущий момент мощности отечественных заводов позволяют полностью обеспечить потребность российского рынка в лифтах для высотных домов до 40 этажей со скоростью движения до 2,5 метра в секунду. Многие необходимые компоненты уже производятся на территории РФ, при этом серьезно улучшилось качество оборудования и отделочных материалов.

«По данным Российского лифтового объединения, из 46 тысяч смонтированных лифтов 75% – российские, 25% – иностранные, причем в этих 25% доля Китая и Турции – не более 5%. Минстроем России в 2023-2024 годах запланирована замена 22 тысяч лифтов. Это вполне посильный показатель: при действующих механизмах поддержки государства, развитии отечественного лифтостроения и достаточной квалификации работников он должен быть достигнут», – уверен Антон Глушков.

Одним из показательных примеров импортозамещения в лифтовой отрасли является компания «Метеор лифт» (ранее – группа компаний «ОТИС Россия»). Otis Elevator Company 14 марта 2022 года объявила о приостановке приема новых заказов в России. Однако оба ее предприятия (лифтовый завод в Санкт-Петербурге и один из крупнейших в стране производителей лифтовых лебедок – завод в московской Щербинке) продолжили работать и поставлять оборудование по заключенным контрактам.

Сейчас завод в Санкт-Петербурге превысил докризисные объемы производства: если в 2021 году среднемесячный объем составлял 632 единицы, то в июне минувшего года выпущено 719 лифтов. Такие показатели обретают особое значение на фоне вступления в действие с 1 января 2024 года ГОСТ Р 55969-2023, который определяет общие требования к вводу в эксплуатацию новых лифтов (в том числе устанавливаемых после замены отработавших свой срок и после проведения модернизации). По техрегламенту ЕАЭС, к 2025 году нужно заменить лифты, отработавшие более четверти века. То есть, согласно данным, приведенным зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светланой Разворотневой, до 15 февраля 2025 года уже необходимо заменить 93,6 тысячи лифтов.

За последнее время спрос на лифтовое оборудование отечественного производства со стороны строительного рынка, отмечают эксперты, значительно вырос. На одном только заводе в Санкт-Петербурге объемы загрузки мощности имеют высокие показатели, причем настолько, что с конца апреля 2023 года пришлось организовать дополнительные ночные смены. И, судя по отзывам девелоперов, работая в усиленном режиме семь дней в неделю, компания не снижает качество продукции.

# 09.01.24 ЗаНоСтрой. Апелляция согласилась с доводами столичной СРО, избавив её от субсидиарной ответственности по статье 60.1 ГрК РФ

Иск к Ассоциации содействия реставрации и возрождению национального архитектурного наследия «Архитектурное наследие» (Ассоциация «Архитектурное наследие», СРО-С-230-07092010) был отклонён апелляционным судом в силу ряда причин. С подробностями – наш добровольный эксперт из Москвы.

Летом 2016 года Общество с ограниченной ответственностью Проектно-строительная «Управляющая компания Бизнесстрой» в качестве подрядчика заключило договор с Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области на капремонт МКД, расположенного в Пензе на улице Красной. Работы подрядчик выполнил и сдал, однако в гарантийный период в январе 2021 года произошёл залив одной из квартир многоэтажного дома из-за протечки трубы холодного водоснабжения.

Владелец жилья обратился в специализированную компанию для оценки ущерба, величина которого, согласно экспертному заключению, составила 83.000 рублей. После этого собственник квартиры обратился в Первомайский районный суд города Пензы с иском к ФКР о взыскании суммы ущерба и сопутствующих расходов. Суд встал на сторону истца и взыскал с Фонда в пользу пострадавшего жителя 144.585 рублей 03 копейки. Помимо этого, ФКР в рамках дела также оплатил экспертизу, стоимость которой составила 30.000 рублей.

После этого ФКР в порядке досудебного урегулирования направил в адрес ООО Проектно-строительная «Управляющая компания Бизнесстрой» и Ассоциации «Архитектурное наследие», членом которой являлся подрядчик, претензию о возмещении убытков в добровольном порядке. Поскольку убытки Фонду возмещены не были, в феврале 2023 года он обратился в Арбитражный суд Пензенской области с иском к подрядчику и его СРО взыскании 174.985 рублей 03 копеек ущерба в субсидиарном порядке.

Изучив материалы дела № А49-1680/2023, суд установил, что Ассоциация «Архитектурное наследие» заявила значительное число возражений по иску:

на момент выполнения работ подрядчик не являлся членом СРО, что исключает ответственность Ассоциации;

истец не доказал, что залив произошёл из-за недостатков работ, допущенных подрядчиком;

истец не представил доказательства обращения в банк за оплатой причинённого ущерба по банковской гарантии по договору;

основания для ответственности Ассоциации отсутствуют, поскольку правила статьи 60 Градостроительного кодекса РФ распространяются на внедоговорные случаи причинения вреда, но в данном случае истец находится в договорных отношениях с подрядчиком, в силу которого именно подрядчик несёт ответственность;

подрядчик не имел свидетельства о допуске к данному виду работ, выданного СРО;

поскольку ООО ПС «Управляющая компания Бизнесстрой» не ликвидирована, требования о возмещении убытков за счёт Ассоциации «Архитектурное наследие» удовлетворению не подлежат, так как в силу части 6 статьи 60.1 ГрК РФ исполнение обязательств по договору подряда саморегулируемой организацией наступает в случае ликвидации его члена.

Суд указал, что при рассмотрении гражданского дела по иску пострадавшего собственника было установлено, что ущерб был причинён в результате ненадлежащего исполнения подрядной организацией «Управляющая компания Бизнесстрой» своих обязанностей по договору. В силу пункта 1 статьи 1081 Гражданского кодекса РФ, лицо, возместившее вред, причинённый другим лицом, имеет право обратного требования (регресса) к этому лицу в размере выплаченного возмещения, если иной размер не установлен законом. В этой связи ФКР имеет право обратного требования (регресса) в размере выплаченного возмещения. Поэтому суд решил взыскать с ООО Проектно-строительная компания «Управляющая компания Бизнесстрой» в пользу истца 174.985 рублей 03 копейки.

Разрешая вопрос об ответственности СРО, суд указал, что саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несёт субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов в случаях, предусмотренных статьей 60.1 ГрК РФ. Суд установил, что момент причинения ущерба, то есть дату залива, 6 января 2021 года – подрядчик являлся членом Ассоциации «Архитектурное наследие», что подтвердила и саморегулируемая организация.

Доказательств тому, что сумма исковых требований в виде убытков превышает ограничительный размер ответственности саморегулируемой организации (1/4 компенсационного фонда), ответчик суду не представил. ФКР, предъявив к Обществу требование о погашении убытков, соответствующего возмещения не получил.

Суд отклонил доводы Ассоциации о том, что истцом выбран ненадлежащий ответчик и неверный способ защиты, полагая, что заявленные исковые требования должны основываться на статье 60 ГрК РФ, то есть на возмещении ущерба потерпевшему, причинённого в ходе проведения подрядчиком капитального ремонта многоквартирного дома.

По мнению суда и вопреки доводам СРО, требования истца правомерно основаны на прямой норме части 1 статьи 60.1 ГрК РФ, которой установлено, что вред, причинённый вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, заключённым региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, субсидиарную ответственность несёт саморегулируемая организация в пределах одной четвёртой доли средств КФ ОДО.

Суд отклонил довод СРО о том, что требования истца подлежат оплате за счёт банковской гарантии, поскольку материалы дела не содержали информации об открытии такой гарантии подрядчиком. А отсутствие такой гарантии не является препятствием для Фонда в защите его прав и законных интересов путем предъявления иска.

Доводы Ассоциация «Архитектурное наследие» об отсутствии у подрядчика свидетельства о допуске к данному виду работ, выданного СРО, и возможности взыскания ущерба в порядке регресса только в случае ликвидации подрядчика суд также отклонил, поскольку, по мнению суда, они основаны на неверном толковании закона.

При этом суд отказался взыскивать с Ассоциации расходы истца по проведению судебной экспертизы в размере 30.400 рублей, а также судебных расходов по оплате услуг в размер 15.000 рублей и расходов по оплате досудебной экспертизы, так как эти расходы, понесённые ФКР в рамках рассмотрения гражданского дела, не находятся в причинно-следственной связи с действиями или бездействием СРО.

В итоге суд своим решением взыскал с подрядчика в пользу ФКР 174.985 рублей 03 копейки убытков, а при недостаточности денежных средств у подрядчика в субсидиарном порядке в части денежных средств в размере 122.585 рублей 03 копейки – с Ассоциации «Архитектурное наследие». Однако саморегулируемая организация не согласилась с этим вердиктом и обжаловала его. Заявляя в апелляционной жалобе о неполном выяснении имеющих значение для дела обстоятельств, несоответствии изложенных в обжалуемом судебном акте выводов обстоятельствам дела, нарушении и неправильном применении норм материального и процессуального права.

Рассмотрев материалы дела, апелляционный суд указал, что субсидиарная ответственность и возмещение убытков являются мерами гражданско-правовой ответственности. Применение ответственности к правонарушителю является вопросом права, а вопрос квалификации правоотношений, согласно части 1 статьи 168 АПК РФ, является исключительной компетенцией суда.

Суд первой инстанции правильно установил, что предметом требований к СРО является привлечение её к субсидиарной ответственности, но пришёл к неверному выводу, что в данном случае подлежат применению положения статьи 60.1 ГрК РФ. В силу части 3 статьи 8 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ положения статьи 60.1 ГрК РФ не распространяются на правоотношения, связанные с обеспечением имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим из договоров, если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов (конкурсов, аукционов) для заключения соответствующих договоров является обязательным, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно части 1 статьи 9 Федерального закона № 372-ФЗ, данный нормативный правовой акт вступил в силу с 1 июля 2017 года. А представленный в материалы дела договор строительного подряда № 240/СП2016, на который ссылается истец в обоснование исковых требований, был заключён между ФКР и подрядчиком 18 июля 2016 года. При указанных обстоятельствах положения статьи 60.1 ГрК РФ в любом случае не могут распространяться на правоотношения, возникшие из этого контракта.

Кроме того, пунктом 1 части 1 статьи 60.1 ГрК РФ предусмотрена субсидиарная ответственность СРО только в случае, если юридическое лицо на момент заключения соответствующего договора являлось членом такой саморегулируемой организации. Между тем, как следует из материалов дела и ФКР не оспаривается, на 18 июля 2016 года (то есть на дату заключения контракта между истцом и подрядчиком), Общество являлось членом иной саморегулируемой организации. При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения исковых требований к Ассоциации «Архитектурное наследие» не имелось.

На этом основании суд решил ранее вынесенный вердикт в части ответственности СРО отменить и отказать в удовлетворении исковых требований ФКР к Ассоциации «Архитектурное наследие».

# 10.01.24 ЗаНоСтрой. Кроме решения основных задач, СРО «СредВолгСтрой» весь прошлый год занималась внедрением новых сервисов для своих членов

По словам генерального директора Ассоциации «Саморегулируемая организация «СредВолгСтрой» (Ассоциация «СРО «СВС», СРО-С-027-12082009) Светланы Демьяновой (*на снимке – ред.*), в своей работе региональные саморегуляторы стараются как можно больше взаимодействовать со строительными организациями. Новый формат СРО – это дополнительные возможности и сервисы для её членов. В прошлом году на базе Ассоциации стали функционировать два экзаменационных центра для сдачи квалификационных экзаменов по независимой оценке квалификации, центры открыты в Самаре и Тольятти в офисах СРО для удобства строителей. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Самары.

Другим направлением работы саморегулируемой организации стали вопросы кадрового дефицита в строительной отрасли. СРО старается стать посредником, который может сократить расстояние от выпускника до работодателя. Ассоциация вошла в управляющую компанию строительного кластера, возглавляемого ГАПОУ «СЭК имени П. Мачнева» и принимает активное участие в реализации ФП «Профессионалитет» – строительство на территории Самарского региона.

В работу включились и другие строительные саморегулируемые организации региона. Специалисты СРО и специалисты-строители членских организаций вошли в состав рабочих групп по разработке образовательных программ. Было достигнуто соглашение с вендором российского программного обеспечения по предоставлению на безвозмездной основе строительно-энергетическому колледжу ПО для подготовки студентов с учётом современных требований.

Светлана Демьянова упомянула и о Реестре добросовестных производителей и поставщиков, который создаётся совместными усилиями Минстроя России, Минпромторга России и Национального объединения строителей. При этом НОСТРОЙ также является базовой организацией по ведению будущего сервиса. Концепция проекта была представлена всего полгода назад – 21 июня 2023 года.

Поводом для формирования Реестра добросовестных производителей строительной продукции и последующего нанесения данных о производителях на интерактивную карту послужил посыл от бизнеса по дальнейшему развитию Каталога импортозамещающих строительных материалов и оборудования, а также в связи с большим количеством вопросов в отрасли промышленности строительных и нерудных материалов в России.

Под добросовестностью в данном случае подразумевается полная информационная открытость, которая представлена на сайте НОСТРОЙ. Кроме того, в этот Реестр подгружается лабораторный контроль – вместе с Реестром формируется лабораторный кластер, который будет верифицировать информацию о характеристиках строительных материалов, которые заявляет сам производитель.

Одним из первых производителей строительных материалов Самарской области, который будет включён в данный Реестр, стало ООО «Самарский Стройфарфор».

После включения продукции завода в Реестр цепочка, которую прошёл их товар от линии производства до потребителя, станет максимально прозрачной, и конечный потребитель сможет узнать, действительно ли приобретенное им изделие произведено на мощностях ООО «Самарский Стройфарфор», но также узнает дату производства, смену, в которую было изделие произведено, а также независимое лабораторное заключение о соответствии заявленных заводом характеристик.

Светлана Владимировна напомнила, что минувший год был юбилейным, 15-м по счёту для системы саморегулирования в строительстве. За этот период произошли значительные изменения. Работа СРО сегодня – это не только приём, исключение членов организации и разные рутинные проверки. Главной задачей саморегулирования по-прежнему остаётся обеспечение безопасности и качества строительства. Система саморегулирования максимально ориентирована и на решение проблем строительной отрасли. На данный момент СРО – это площадка для обсуждения проблем строителей и выработки конкретных предложений, которые своевременно доносятся до органов власти и в итоге формируются в конкретные меры поддержки.

# 10.01.23 ЗаНоСтрой. Руководитель липецкой СРО уверен, что ИЖС способно обновить не только сельский жилищный фонд, но и городской тоже

Директор Ассоциации саморегулируемая организация в строительстве «Строители Липецкой области» (Ассоциация СРОС «СЛО», СРО-С-066-11112009) Павел Путилин (*на снимке – ред.*) принял участие в совещании по вопросам ИЖС для развития индивидуального домостроения в стране. С подробностями – наш добровольный эксперт из Липецка.

На днях Павел Путилин принял участие в установочном совещании Экспертного совета комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ РФ. Павел Иванович был включён в состав этого Совета в ноябре минувшего года.

Установочное совещание было посвящено вопросам развития комплексного и индустриального домостроения, градостроительного проектирования, развитию кооперации с государственным участием, поддержке и развитию проектного финансирования, ипотеки и ряда других. Отдельно члены Экспертного совета обсудили дефицит квалифицированных кадров в малоэтажном строительстве и проектировании, особенно в регионах. Для привлечения в отрасль молодых квалифицированных сотрудников в 2024 году будет дан старт Общероссийской олимпиаде «Лидеры малоэтажной России». Миссия олимпиады – вовлечение талантливых молодых архитекторов и студентов вузов в развитие малоэтажного строительства и разработка новых подходов к планировке территорий малоэтажных жилых комплексов.

Комментируя результаты состоявшейся встречи, господин Путилин сказал: «Мы видим, что более половины вводимого в эксплуатацию жилья – это индивидуальные дома. До 2020 года такое жильё строилось бессистемно, в большей части хозспособом. С 2020 года ведётся планомерная работа по формированию мер поддержки, выведения этого сегмента строительной отрасли из тени. Уже есть результат – ежегодно количество вводимого индивидуального жилья увеличивается на 15 процентов. Сейчас стоит задача поставить ИЖС на поток – обеспечить застройку целых городских кварталов, обновление сельского жилищного фонда. Без комплексного подхода это невозможно».

Интерес к индивидуальному жилищному строительству на государственном уровне возник далеко не случайно – в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» ИЖС указано в качестве одной из четырёх новых жилищных возможностей на территории страны. А согласно данным этого документа, почти три четверти (73%) российских семей хотели бы жить в собственном доме.

Для реализации данного потенциала в минувшем декабре на встрече Общественного совета при Минстрое России, как рассказал Павел Путилин, обсуждали возможность создания единого центра по подготовке проектов частного жилья и выделении участков для возведения индивидуальных домов. Предполагается, что к единому оператору будут обращаться застройщики малоэтажных посёлков, и он будет централизованно решать вопросы комплексной застройки территорий, в том числе планировки сетей ЖКХ, дорог и прочей инфраструктуры. А нуждающимся регионам структура предоставит субсидирование в рамках спецпрограмм.

Реализация этой идеи, по мнению Павла Ивановича, позволит создать единый пул земельных участков вместе с конкретными планами по застройке этих территорий. В таком случае бизнес будет избавлен от проблем с поиском качественных участков и бюрократических сложностей с передачей их в строительство от муниципалитетов. А значит – ускорится возведение жилья для индивидуальных владельцев.

# 11.01.24 ЗаНоСтрой. Строительная компания, побывавшая членом трёх СРО, пытается отсудить у НОСТРОЙ свой взнос в компенсационный фонд

Несмотря на весомые аргументы суда первой инстанции, отказавшей в иске, Акционерное общество «Реконструкция» подало апелляционную жалобу, добиваясь возврата взноса в компенсационный фонд СРО. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

Весной 2011 года АО «Реконструкция» вступило в саморегулируемую организацию Ассоциация строителей «СтройРегион» (АС «СтройРегион», ранее имела номер СРО-С-205-02032010), внеся при этом в компенсационный фонд СРО средства в размере 300.000 рублей. Однако в составе этой СРО Акционерное общество пробыло недолго, покинув её уже следующим летом. Членство компании в АС «СтройРегион» было прекращено на основании заявления о добровольном выходе.

Покинув АС «СтройРегион», Общество в тот же день вступило в члены Ассоциации строителей «Строительные ресурсы» (АС «Строительные ресурсы», ранее имела номер СРО-С-242-13022012). Членство в этой саморегулируемой организации продлилось пять лет, и было завершено 3 июля 2017 года на основании решения Совета Ассоциации в соответствии с частью 7 статьи 3.3 Федерального закона 191-ФЗ.

В ноябре 2017 года деятельность Ассоциации строителей «Строительные ресурсы» была прекращена путём реорганизации в форме присоединения к саморегулируемой организации Ассоциации «СтройИндустрия» (Ассоциация «СтройИндустрия», ранее имела номер СРО-С-256-19102012). Сведения о которой были исключены из государственного реестра саморегулируемых организаций на основании приказа Ростехнадзора от 23 мая 2018 года.

А в январе 2023 года АО «Реконструкция» направило в НОСТРОЙ заявление о возврате средств компенсационного фонда, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В ответ Нацобъединение уведомило Акционерное общество об отказе в перечислении средств компенсационного фонда, поскольку законные основания для возврата взноса отсутствуют.

АО «Реконструкция» посчитало этот отказ нарушением своих прав и подало в Арбитражный суд города Москвы иск к НОСТРОЙ об обязании возвратить денежные средства в размере 300.000 рублей. Изучив материалы дела № А40-197017/23-62-1629, суд установил, что в составе искового заявления АО «Реконструкция» представило копию платёжного поручения, которое подтверждало оплату взноса 300.000 рублей в компенсационный фонд в АС «СтройРегион». Однако Общество прекратило своё членство в этой СРО на основании заявления о добровольном выходе, в то время как одним из условий возникновения права на возвращение средств компенсационного фонда в порядке части 1 статьи 9 Федерального закона № 447-ФЗ является прекращение членства, в соответствии с частью 6 или частью7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

Также одним из условий возникновения права на возвращение средств компенсационного фонда в порядке части 1 статьи 9 всё того же 447-ФЗ является факт невступления в иную СРО. Однако после выхода из Ассоциации строителей «СтройРегион» Акционерное общество «Реконструкция» вступило в другую СРО, а именно в Ассоциацию строителей «Строительные ресурсы». Поэтому у истца отсутствует право на возвращение средств компенсационного фонда, уплаченных им в Ассоциацию строителей «СтройРегион».

По общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 55.7 ГрК РФ, лицу, прекратившему членство в саморегулируемой организации, не возвращаются уплаченные вступительный взнос, членские взносы и взносы в компенсационный фонд саморегулируемой организации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. Компания не представила доказательств внесения средств в компенсационный фонд Ассоциации строителей «Строительные ресурсы», в то время как часть 1 статьи 9 Федерального закона № 447-ФЗ даёт право на возврат взноса, который внесён в компенсационный фонд той СРО, членство в которой было прекращено в соответствии с частью 6 или 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

Также в комплекте заявительных документов АО «Реконструкция» отсутствовала платёжка, позволяющая достоверно установить факт оплаты взноса в компенсационный фонд Ассоциации строителей «Строительные ресурсы». Так, в платёжном поручении, копия которого приложена к заявительным документам, в качестве получателя не указана исключённая СРО, а АС «СтройРегион», что не свидетельствует об оплате взноса в компенсационный фонд исключённой СРО. Иных платёжных документов об оплате взноса в компенсационный фонд Ассоциации строителей «Строительные ресурсы» компания не представила. В этих обстоятельствах суд решил отказать компании в удовлетворении иска.

Интересно, что компания не согласилась с позицией суда первой инстанции и обжаловала вынесенный вердикт. Аргументы жалобы будут известны после публикации апелляционного решения.

# 11.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперты НКК призвали саморегуляторов различать понятия «место пребывания» и «место жительства» при регистрации новых членов из числа ИП

Накануне новогодних праздников Научно-консультативная комиссия Национального объединения строителей представила аналитическую справку по вопросу возможности членства в саморегулируемой организации индивидуального предпринимателя, не имеющего регистрации по месту жительства, при наличии регистрации по месту пребывания в субъекте Российской Федерации, где зарегистрирована СРО. По мнению экспертов НКК, место пребывания не может являться местом регистрации ИП. И, соответственно, основанием для членства в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Биробиджана.

Как указывают эксперты НКК, согласно части 3 статьи 55.6 Градостроительного кодекса РФ, членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) юридические лица, зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая СРО.  
В свою очередь государственная регистрация ИП осуществляется по месту его жительства (в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Гражданского кодекса РФ, местом жительства признаётся место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.  
На основании статьи 2 Федерального закона от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»:

местом жительства – жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства;

местом пребывания следует считать не являющееся местом жительства гражданина Российской Федерации жилое помещение, в которых он проживает временно.

Также эксперты НКК особо подчёркивают, что, согласно пункту «б» части 3 статьи 7.1 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-Ф3 «О саморегулируемых организациях», реестр членов саморегулируемой организации представляет собой информационный ресурс, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации и содержащий систематизированную информацию о членах саморегулируемой организации, в том числе сведения о месте жительства, физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Таким образом, понятие «места жительства» не является тождественным понятию «места пребывания» как в силу прямого указания закона, так и в силу отсутствия критерия «регистрации». В связи с чем сделан закономерный вывод, что место пребывания не может являться местом регистрации индивидуального предпринимателя. И, таким образом, не является основанием для членства в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

# 11.01.24 ЗаНоСтрой. Суд на порядок снизил субсидиарную ответственность башкирской СРО в соответствии со статьёй 333 Гражданского кодекса РФ

Но даже при этом компфонд Ассоциации Саморегулируемая организация работодателей «Союз строителей Республики Башкортостан» (АСРОР «Союз строителей РБ», СРО-С-025-10082009) может сократиться более, чем на 2 миллиона рублей. С подробностями – наш добровольный эксперт из Уфы.

Летом 2018 года Общество с ограниченной ответственностью «Башкирэнерго» объявило тендер на выполнение работ по технологическому присоединению потребителей мощностью свыше 150 кВт в соответствии с требованиями Федерального закона № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Победителем конкурентной закупочной процедуры стало Общество с ограниченной ответственностью «Региональная энергостроительная компания» (ООО «РЭСК»), с которым заказчик подписал рамочный договор для реализации мероприятий, необходимых для осуществления технологического присоединения заявителей к сетям электропередачи. Отдельный договор подряда стороны подписали на строительство закрытого блочного комплектного распределительного пункта в микрорайоне «Глумилино» города Уфы.

Однако после подписания договоров подрядчик неоднократно срывал согласованные сторонами сроки работ. Поэтому заказчик начислил ООО «РЭСК» неустойку, суммарная величина которой составила десятки миллионов рублей. Но все претензии заказчика о выплате начисленных штрафных санкций Общество оставило без удовлетворения. А осенью 2020 года Арбитражный суд Республики Башкортостан своим решением по делу № А07-14088/2020 признал подрядчика банкротом и открыл в отношении Общества конкурсное производство.

В рамках этого дела ООО «Башкирэнерго» было включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника. Но результаты инвентаризации, проведённой конкурсным управляющим, показали, что у должника отсутствуют денежные и основные средства, а также товарно-материальные ценности. Поэтому заказчик, руководствуясь положениями статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ, направил в адрес АСРОР «Союз строителей РБ», членом которой являлся подрядчик на момент заключения договоров, претензию о возмещении неустойки в общей сумме 22.767.500 рублей 48 копеек в субсидиарном порядке из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. Однако претензия была оставлена саморегулируемой организацией без удовлетворения.

Поэтому в ноябре 2022 года ООО «Башкирэнерго» подало в Арбитражный суд Республики Башкортостан иск к АСРОР «Союз строителей РБ» о взыскании 22.767.500 рублей 48 копеек неустойки в порядке субсидиарной ответственности. Изучив материалы дела № А07-36654/22, суд указал, что с 1 июля 2017 года введена в действие статья 60.1 ГрК РФ, в соответствии с которой в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, заключённым с использованием конкурентных способов заключения договора, СРО несёт субсидиарную ответственность в пределах одной четвёртой доли средств КФ ОДО.

Возражая против размера исковых требований, АСРОР «Союз строителей РБ» указала, что спорные договоры являются комплексными, и, помимо строительно-монтажных работ, они включают и иные работы, в том числе поставку материалов, согласованную в локально-сметных расчетах. По мнению СРО, расчёт неустойки должен производиться только от стоимости работ, относящихся к строительному подряду, и оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства. Согласно контррасчёту, представленному АСРОР «Союз строителей РБ», размер неустойки должен составить 2.233.430 рублей 2 копейки.

Но суд указал, что в своём договоре стороны не разделили такие понятия, как «стоимость работ», «стоимость материалов» и «цена работ». Кроме того, в договоре отсутствует прямое указание на исключение стоимости материалов при определении базы начисления неустойки. В этих обстоятельствах при расчёте неустойки за просрочку выполнения работ следует принимать согласованную сторонами цену договора, либо соответствующего этапа работ. Именно при выполнении работ на всю эту цену достигается интерес заказчика в результате работ; указанный результат не может быть достигнут лишь за счёт приобретения материалов, без которых невозможно выполнить работы, а сами материалы и работы при выполнении обязательств по договору подряда не могут существовать отдельно друг от друга.

Саморегулируемая организация заявила суду ходатайство о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса РФ ввиду её явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства. Суд посчитал возможным удовлетворить это ходатайство, и снизил размер неустойки до 0,05% (против 0,5% в подписанном сторонами договоре), и абсолютная сумма неустойки составила 2.155.634 рубля 72 копейки. При этом суд учёл, что наличие у ООО «Башкирэнерго» конкретных убытков вследствие нарушения подрядчиком сроков выполнения работ не доказано.

В результате суд решил удовлетворить иск частично и взыскал с Ассоциации «Саморегулируемая организация работодателей «Союз строителей Республики Башкортостан» 2.155.634 рубля 72 копейки неустойки в порядке субсидиарной ответственности. Решение вынесено 29 декабря 2023 года, и может быть обжаловано в течение месяца.

# 12.01.24 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ исключил из НРС в области строительства 272 специалиста, не подтвердивших квалификацию

В рамках выполнения положений приказа Минстроя России от 15 апреля 2022 года № 286/пр о последствиях непрохождения независимой оценки квалификации (НОК), 11 января 2024 года НОСТРОЙ провёл первую комиссию по исключению из Национального реестра специалистов (НРС) в области строительства сведений о 272-х специалистах, которые не выполнили требования, предусмотренные пунктом 4 части 10 статьи 55.5-1 Градостроительного кодекса РФ. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

Данные специалисты были уведомлены надлежащим образом о необходимости прохождения ими НОК, а именно не менее, чем за 60 календарных дней до наступления такого случая. Однако НОК по состоянию на сегодняшний день ими пройдена не была, ответ или иная информация на уведомления в адрес НОСТРОЙ не поступили.

Исключения будут проводиться на регулярной основе.

# РАЗНОЕ

# 01.01.24 РИА Новости. В Чечне заложен новый город, сообщил Кадыров

"Первый день наступившего нового года ознаменовался для Чеченской Республики появлением нового города Ойсхара. Соответствующий закон, раннее подписанный мной, сегодня вступает в силу", – [написал](https://t.me/RKadyrov_95/4329) Кадыров в Telegram-канале.

В Ойсхарское городское поселение вошли Верхне-Нойберское, Нижне-Нойберское и Ойсхарское сельские поселения.

По словам главы Чечни, статус города положительно отразится на его дальнейшем развитии и будет способствовать росту благополучия жителей.

"В дальнейшем мы будем активно содействовать развитию нового города, привлекать инвестиции в Ойсхарскую городскую агломерацию и создадим наиболее благоприятные условия для бизнеса, содействуя образованию в городе новых рабочих мест", – добавил Кадыров.

На территории Чечни сейчас в общей сложности восемь городов – Грозный, Аргун, Гудермес, Курчалой, Ачхой-Мартан, Урус-Мартан, Шали и Ойсхар.

Ранее радио Sputnik [сообщило](https://radiosputnik.ria.ru/20221228/saldo-1842031562.html), что губернатор Херсонской области Владимир Сальдо поделился планами строительства на Арабатской стрелке.

# 09.01.24 ЕРЗ. ГК Самолет заняла первое место в ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 января 2024 года

Объем текущего строительства застройщика ГК Самолет достиг 5,33 млн м² жилья. ПИК оказался на втором месте с объемом 4,55 млн м².

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=240101) по текущему строительству впервые возглавила [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), потеснив [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true), который занимал первое место непрерывно более 5 лет. Новый лидер рынка увеличил объем текущего строительства на 366 тыс. м² (с 4,97 млн м² до 5,33 млн м²). В строительстве у девелопера — 56 жилых комплексов, в которых возводится 239 многоквартирных домов и 18 домов с апартаментами. Дома строятся в шести регионах: Московской области (27,4%) и Москве (7,8%), Ленинградской области (12,6%) и Санкт-Петербурге (3,8%), а также Тюменской области (3,0%) и Приморском крае (2,3%). Рейтинг компании не изменился и остался на уровне ★ 4,5.

**Айман Эль-Хашем, управляющий директор «Самолет Москва»:**

— В 2023 году мы последовательно реализовывали нашу стратегию: нарастили количество проектов с 29 до 56, из которых 42 проекта — в Московском регионе. Первыми на рынке достигли доли продаж полностью меблированных квартир в 90%, запустили премиальную линейку Samolet Select, провели крупнейшую сделку на российском рынке недвижимости, помогли более чем 60 тыс. наших клиентов получить новое жилье в комфортных ЖК.

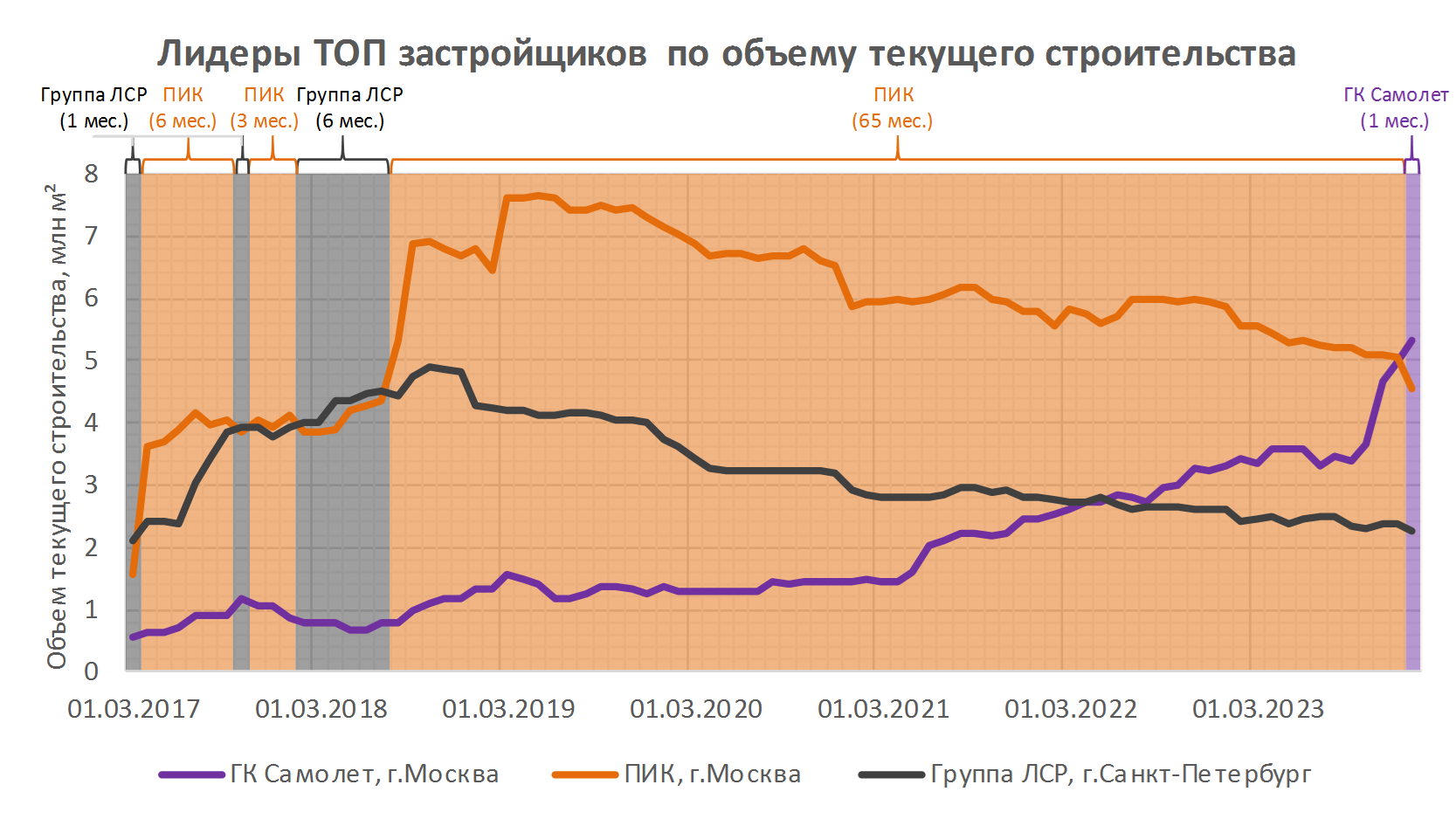
Основой такого роста была и остается наша команда, а также цифровые системы управления на основе 10D, которые обеспечивают менеджмент необходимыми данными для своевременного принятия решений.

Уверен, что в 2024 году мы сможем порадовать наших клиентов и акционеров еще более смелыми достижениями.

[ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) уменьшил объем текущего жилищного строительства на 495 тыс. м² (с 5,04 млн м² до 4,55 млн м²) и стал вторым. Сокращение объемов связано с высокими темпами ввода жилья застройщиком (за 2023 год, по предварительным данным, ПИК ввел 2,6 млн м²). На 1 января ПИК строит 231 многоквартирный дом и 2 дома с апартаментами в 79 жилых комплексах, которые расположены в 15 регионах страны. Рейтинг девелопера сохранился на уровне ★ 4,5.

Замыкает тройку лидеров, как и в предыдущем ранжировании, [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), которая уменьшила объем текущего жилищного строительства на 115 тыс. м² (с 2,36 млн м² до 2,25 млн м²). Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 5,0.

За время публикации ТОП застройщиков (с 2017 года) лидерами в разное время становились ПИК и ЛСР. Последние 65 месяцев первенство удерживал ПИК.

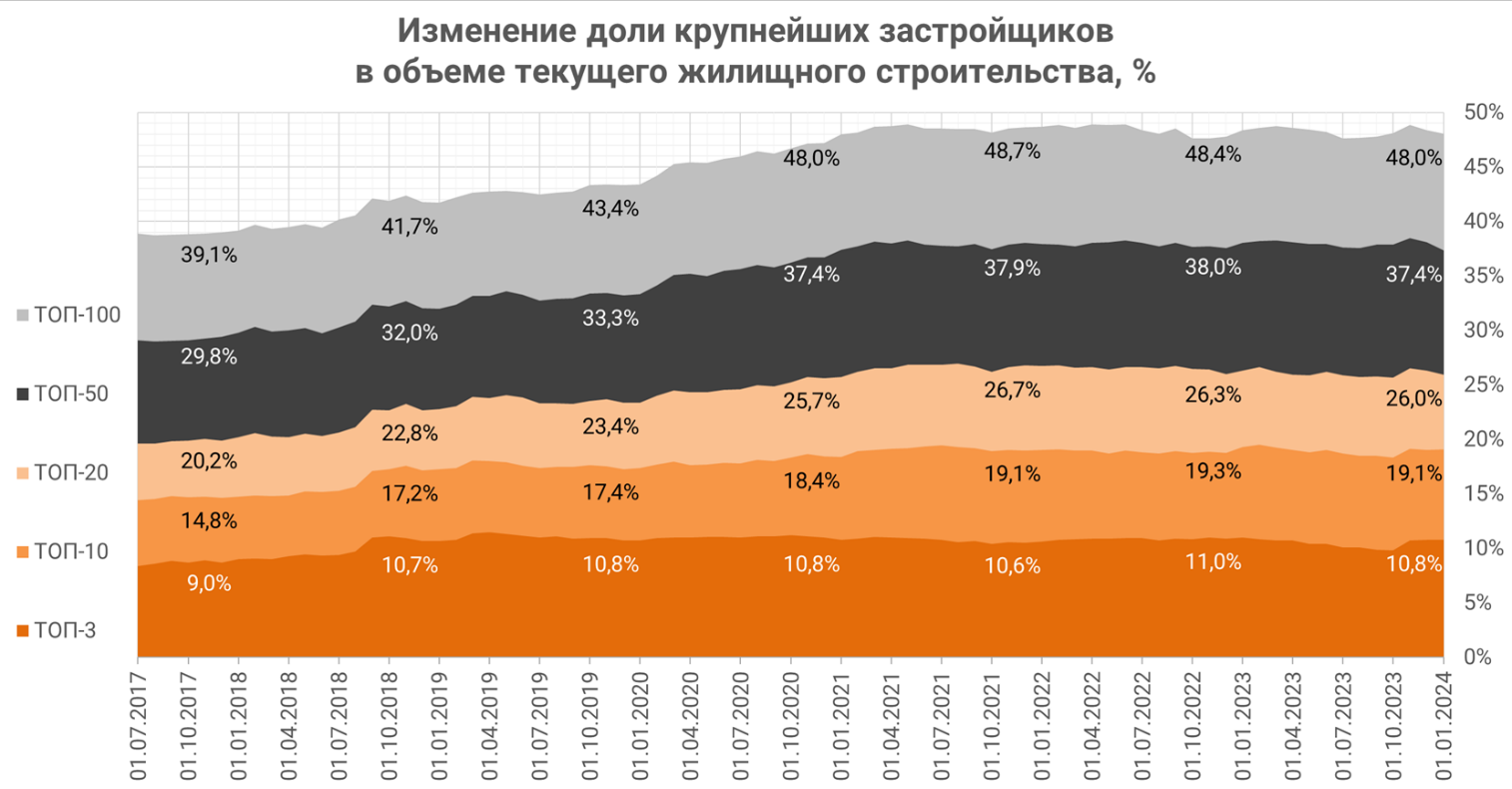


Свои места в ТОП-10 сохранили также [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) (четвертое место), [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) (пятое), [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) (шестое), [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) (седьмое), [ГК ЮгСтройИнвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) (восьмое) и [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-tochno-2894925001?organizationId=2894925001&region=vse-regiony&regionKey=0&costType=1) (десятое). Девятое место заняла [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true), поднявшаяся на две строки.

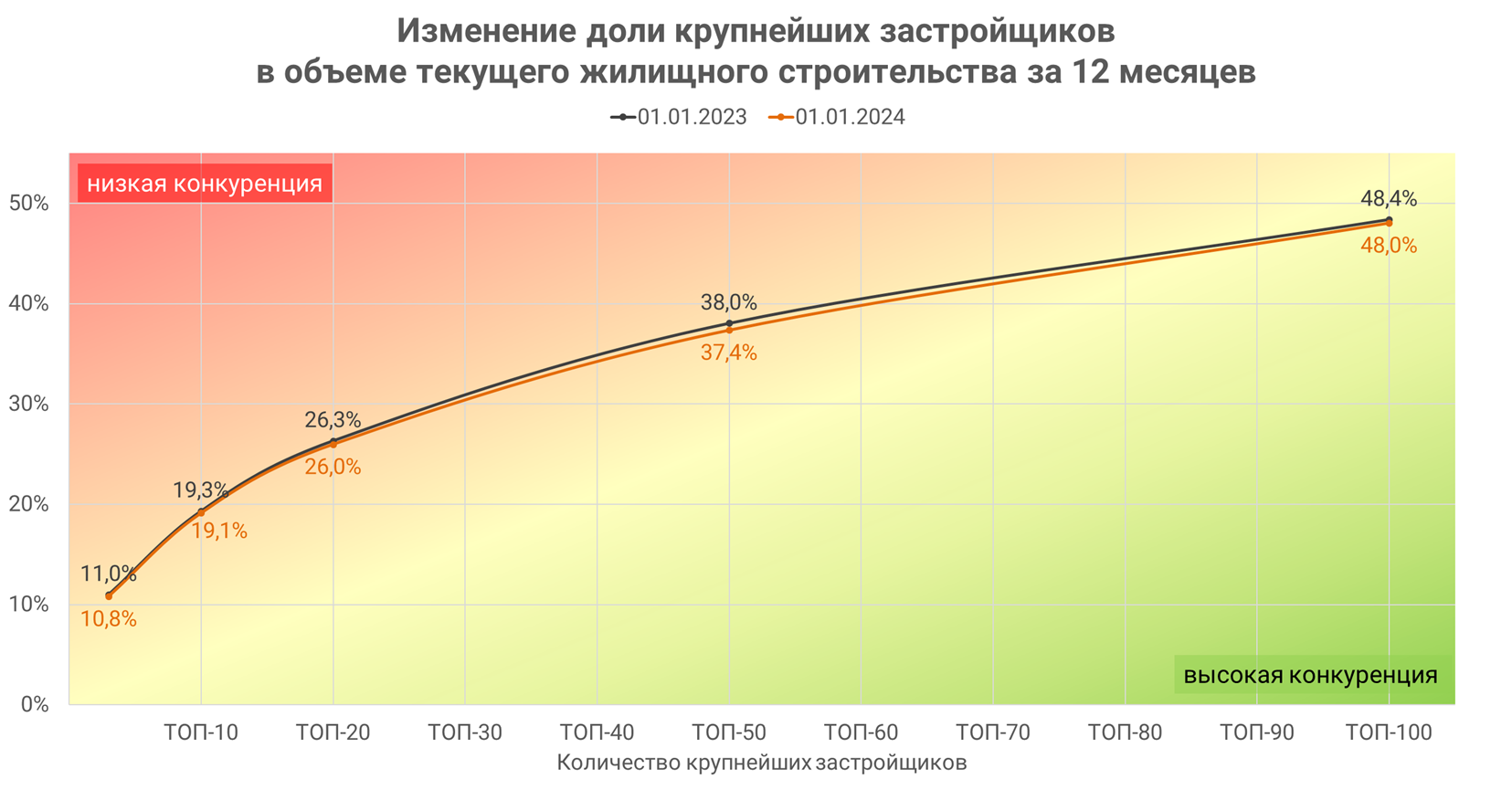
**ТОП‑10 застройщиков РФ по объему текущего строительства**

| **Место** | **+\-** | **Наименование, регион** | **Строится, м²** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** | **Рейтинг ЕРЗ  ⃰** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | +1 ▲ | [ГК Самолет, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 5 332 248 | 56 | 239 | 18 | **★ 4,5** |
| 2 | -1 ▼ | [ПИК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 4 547 891 | 79 | 231 | 2 | **★ 4,5** |
| 3 | 0 ◼ | [Группа ЛСР, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 2 248 688 | 29 | 106 | 0 | **★ 5,0** |
| 4 | 0 ◼ | [ГК ФСК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 1 818 502 | 25 | 51 | 5 | **★ 4,5** |
| 5 | 0 ◼ | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 1 645 488 | 5 | 105 | 0 | **★ 5,0** |
| 6 | 0 ◼ | [ГК А101, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1075233001&notInSale=true) | 1 487 301 | 11 | 49 | 0 | **★ 4,5** |
| 7 | 0 ◼ | [Холдинг Setl Group, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 1 257 418 | 17 | 77 | 0 | **★ 5,0** |
| 8 | 0 ◼ | [ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 1 121 188 | 10 | 77 | 0 | **★ 5,0** |
| 9 | +2 ▲ | [Брусника, Свердловская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=733498001&notInSale=true) | 1 015 014 | 24 | 52 | 0 | **★ 5,0** |
| 10 | 0 ◼ | [ГК ТОЧНО, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) | 988 516 | 11 | 73 | 0 | **★ 5,0** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Сокращения в таблице: | | | | | | | |
| ЖК — Жилой комплекс | | | | | | | |
| МД — многоквартирный дом | | | | | | | |
| ДАП — дом с апартаментами | | | | | | | |

Всего десятка крупнейших девелоперов на 1 января 2024 года возводит 21,46 млн м² жилья (19,09% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 21,80 млн м² жилья (19,04%). На тройку лидеров приходится 12,13 млн м², или 10,79% строящегося жилья в стране.



ТОП-20 застройщиков вместе строят 26% жилья, ТОП-50 — 37,4%, а сотня крупнейших девелоперов — 48%. За последние 12 месяцев доли снизились (на 0,2 — 0,6 п. п.), т. е. можно говорить о незначительном росте конкуренции среди застройщиков.



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

 СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ

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

# 09.01.24 Минстрой НОВОСТИ. Один из крупнейших судостроительных заводов Республики Крым модернизируется при поддержке Минстроя России

Судостроительный завод имени Б.Е. Бутомы в г. Керчь является одним из крупнейших промышленных предприятий Республики Крым и уже 85 лет успешно работает в сфере судостроения и судоремонта.

В настоящее время модернизация его корпусообрабатывающего цеха, реконструкция производственных площадей и техническое перевооружение финансируются в рамках программы льготного кредитования Минстроя России, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации.

По итогам реализации инвестиционного проекта на заводе планируется создать более тысячи новых рабочих мест. Результатом обновления станет сокращение сроков производственного процесса изготовления судов и металлоконструкций, а также увеличение производственных мощностей предприятия до 50 тысяч тонн металла в год.

Программа льготного кредитования инвестиционных проектов на Крымском полуострове запущена в 2022 году. При реализации значимого для социально-экономического развития Республики Крым и г. Севастополя инвестиционного проекта юридические лица и индивидуальные предприниматели в праве обратиться в уполномоченные банки для получения кредита по субсидируемой ставке. Льготные кредиты предоставляются в размере до 10 млрд рублей на осуществление капитальных вложений на срок до 10 лет.

# 10.01.24 ЕРЗ. Опубликован предварительный ТОП по вводу жилья по итогам 2023 года

Окончательный [ТОП застройщиков по объемам ввода жилья](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2023) за прошедший год будет опубликован в начале февраля 2024 года.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **+\-** | **Наименование, регион** | **Введено, м²** | **Регионов** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** |
| 1 | 0◼ | [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 2 636 318 | 9 | 55 | 120 | 3 |
| 2 | +1▲ | [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 1 496 292 | 3 | 23 | 80 | 8 |
| 3 | +3▲ | [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 784 980 | 3 | 14 | 41 | 0 |
| 4 | -2▼ | [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 666 924 | 2 | 10 | 32 | 0 |
| 5 | +11▲ | [ГК ФСК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 490 961 | 4 | 10 | 24 | 0 |
| 6 | +5▲ | [Группа ЦДС, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001?regionKey=0&organizationId=1777698001&notInSale=true) | 471 234 | 2 | 7 | 20 | 0 |
| 7 | +8▲ | [ГК Гранель, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 437 854 | 2 | 8 | 16 | 0 |
| 8 | +6▲ | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 385 070 | 1 | 1 | 19 | 0 |
| 9 | +49▲ | [Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, Московская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/17051924001?regionKey=0&organizationId=17051924001&notInSale=true) | 379 470 | 1 | 17 | 50 | 0 |
| 10 | -5▼ | [ГК ЮгСтройИнвест, Ставропольский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1705946001?regionKey=0&organizationId=1705946001&notInSale=true) | 352 495 | 3 | 6 | 23 | 0 |

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

Согласно предварительным итогам года, [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) удерживает первое место. Он ввел более 2,63 млн м² жилья. Это 120 многоквартирных домов и три дома с апартаментами в 55 жилых комплексах. Большая часть введенного жилья расположена в Москве (66%), на Московскую область приходится 23% введенного жилья. Также дома введены в Ленинградской (4,0%), Свердловской (3,3%), Ярославской (1,5%), Тюменской (0,8%), Сахалинской (0,7%), Калужской (0,5%) областях и в Краснодарском крае (0,5%). По итогам 2022 года застройщик занимал первое место с объемом ввода 2,13 млн м² жилья.

На второе место поднялась [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая ввела за год почти 1,5 млн м². По итогам 2022 года группа занимала третье место.

На третьем месте — [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) с объемом ввода более 784 тыс. м². В 2022 году застройщик был шестым.

На четвертом месте [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true), на пятом — [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true).

Предварительный ТОП застройщиков по объемам ввода жилья в 2023 году доступен по [ссылке](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2023).

Окончательный ТОП будет опубликован в начале февраля 2024 года.

Просим застройщиков, не проведших сверку объемов ввода жилья за 2023 год, направить копии разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на e‑mail [gdv@erzrf.ru](mailto:gdv@erzrf.ru) не позднее 19.01.2024 г.

СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ

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

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

Материал носит информационно-аналитический характер и не является рекламой.

# 11.01.24 ЕРЗ. Опубликован ТОП новостроек России с изменениями на 1 января 2024 года

В [ТОП-10 новостроек](https://erzrf.ru/top-novostroek1/rf?regionKey=0&datePublication=240101&dateVersion=2) России на 1 января 2024 года вошел [ЖК Z-town](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-z-town-18811627001?regionKey=142301001&gkId=18811627001).

| **Место** | | **ЖК** | **Оценка ЕРЗ** | | **Застройщик** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ | [ЖК Макаровский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-makarovskij-kvartal-4347194001?regionKey=144910001&gkId=4347194001), г. Екатеринбург | 76,95 | 0,00 ◼ | [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001) |
| 2 | 0 ◼ | [ЖК Нагорный](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-nagornyj-10069150001?regionKey=144910001&gkId=10069150001), г. Екатеринбург | 76,50 | 0,00 ◼ | [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001) |
| 3 | 0 ◼ | [ЖК Znak Город Будущего](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-znak-12732156001?regionKey=145459001&gkId=12732156001), Удмуртская Республика, п. Первомайский | 72,90 | 0,00 ◼ | [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) |
| 4 | 0 ◼ | [ЖК Дом Булычев](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-bulychev-16976385001?regionKey=142878001&gkId=16976385001), г. Киров | 72,55 | 0,00 ◼ | [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) |
| 5 | 0 ◼ | [ЖК Атмосфера](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-atmosfera-8960943001?regionKey=144115001&gkId=8960943001), г. Астрахань | 72,45 | 0,00 ◼ | [ДК Прогресс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5599108001?regionKey=0&organizationId=5599108001) |
| 6 | +26 ▲ | [ЖК Z-town](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-z-town-18811627001?regionKey=142301001&gkId=18811627001), г. Воронеж | 71,95 | +8,40 ▲ | [ДК Новый код](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20991164001?regionKey=0&organizationId=20991164001) |
| 0 ◼ | [ЖК Европейский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-evropejskij-kvartal-9112204001?regionKey=145441001&gkId=9112204001), г. Тюмень | 71,95 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| 8 | -1 ▼ | [ЖК Квартал на Некрасова](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-nekrasova-16757515001?regionKey=144910001&gkId=16757515001), г. Екатеринбург | 71,85 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| 9 | -1 ▼ | [ЖК СОЮЗ PRIORITY](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-sojuz-priority-21392087001?regionKey=142499001&gkId=21392087001), г. Иркутск | 71,40 | 0,00 ◼ | [ГК ГРАНДСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5528854001?regionKey=0&organizationId=5528854001) |
| 10 | -1 ▼ | [ЖК Квартал на Декабристов](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-dekabristov-535153001?regionKey=143863001&gkId=535153001), г. Новосибирск | 70,85 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |

[ЖК Макаровский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-makarovskij-kvartal-4347194001?regionKey=144910001&gkId=4347194001) (г. Екатеринбург) от застройщика [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001) остается на первом месте. Оценка потребительских качеств жилого комплекса не изменилась и составляет 76,95 балла.

Второе место, как и месяц назад, занял [ЖК Нагорный](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-nagornyj-10069150001?regionKey=144910001&gkId=10069150001) (г. Екатеринбург) от застройщика [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001). Оценка жилого комплекса сохраняется на уровне 76,5 балла.

[ЖК Znak Город Будущего](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-znak-12732156001?regionKey=145459001&gkId=12732156001) (Удмуртская Республика, п. Первомайский) от [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) удерживает третье место. Оценка качества жилого комплекса осталась прежней — 72,9 балла.

На четвертом месте, как и раньше, [ЖК Дом Булычев](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-bulychev-16976385001?regionKey=142878001&gkId=16976385001) (г. Киров) от [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001). Оценка ЖК осталась на уровне 72,55 балла.

[ЖК Атмосфера](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-atmosfera-8960943001?regionKey=144115001&gkId=8960943001) (г. Астрахань) от [ДК Прогресс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5599108001?regionKey=0&organizationId=5599108001) по-прежнему занимает пятое место. Оценка качества ЖК не изменилась и составила 72,45 балла.

Шестое место в ТОП разделили два жилых комплекса. Так, на шестое место вышел [ЖК Z-town](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-z-town-18811627001?regionKey=142301001&gkId=18811627001) (г. Воронеж) от [ДК Новый код](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20991164001?regionKey=0&organizationId=20991164001). В прошлом ТОП он был 32‑м. Оценка жилого комплекса прибавила 8,4 балла и достигла 71,95.

[ЖК Европейский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-evropejskij-kvartal-9112204001?regionKey=145441001&gkId=9112204001) (г. Тюмень) от застройщика [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001), как и месяц назад, также занял шестое место. Оценка качества жилого комплекса осталась прежней — 71,95 балла.

[ЖК Квартал на Некрасова](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-nekrasova-16757515001?regionKey=144910001&gkId=16757515001) (г. Екатеринбург) от застройщика [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) оказался на восьмом месте. Оценка ЖК осталась на уровне 71,85 балла.

На девятом месте  [ЖК СОЮЗ PRIORITY](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-sojuz-priority-21392087001?regionKey=142499001&gkId=21392087001) (г. Иркутск) от [ГК ГРАНДСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5528854001?regionKey=0&organizationId=5528854001). Оценка качества ЖК не изменилась и составила 71,4 балла.

Десятое место занял [ЖК Квартал на Декабристов](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-dekabristov-535153001?regionKey=143863001&gkId=535153001) (г. Новосибирск) от застройщика [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001). Оценка жилого комплекса сохраняется на уровне 70,85 балла.

Из числа регионов с активным жилищным строительством ТОП-10 обновился в [Краснодарском крае](https://erzrf.ru/top-novostroek1/krasnodarskiy-kray?regionKey=143001001&datePublication=240101&dateVersion=2), [Санкт-Петербурге](https://erzrf.ru/top-novostroek1/sankt-peterburg?regionKey=144781001&datePublication=240101&dateVersion=2) и [Тюменской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/tyumenskaya-oblast?regionKey=145441001&datePublication=240101&dateVersion=2).

**СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ**  
ТОП новостроек по потребительским качествам формируется и публикуется каждое 1-е число месяца. Каждый жилой комплекс для попадания в ТОП должен иметь квартиры в продаже от застройщика, и в отношении жилого комплекса должна быть проведена оценка специалистами портала ЕРЗ.РФ по 133 потребительским качествам.

# 11.01.24 ЕРЗ. В ТОП новостроек шести регионов на 1 января 2024 года произошла смена лидеров

Портал [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/) обновил [ТОП новостроек](https://erzrf.ru/top-novostroek1/rf?regionKey=0&datePublication=240101&dateVersion=2) в России и регионах.

На 1 января 2024 года лидеры ТОП новостроек сменились в Карачаево-Черкесской Республике, Курской и Пензенской областях, Республике Саха, Республике Северная Осетия — Алания и Севастополе.

Лидером ТОП в Карачаево-Черкесской Республике стал [ЖК Мегаполис](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-22898447001?regionKey=142759001&gkId=22898447001), в Курской области — [ЖК Квартал на Чехова OLIVIA](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-chekhova-olivia-20985974001?regionKey=143245001&gkId=20985974001), в Пензенской области — [ЖК Holms Residence](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-holms-residence-22551036001?regionKey=144442001&gkId=22551036001), в Республике Саха — [ЖК Ленские высоты](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-lenskie-vysoty-24318268001?regionKey=145738001&gkId=24318268001), в Республике Северная Осетия — Алания — [ЖК Произведение на Первомайской](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-proizvedenie-na-pervomajskoj-22688996001?regionKey=145051001&gkId=22688996001), в Севастополе — [ЖК Доброгород](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrogorod-7712698001?regionKey=143180001&gkId=7712698001). Еще у шести жилых комплексов, возглавляющих ТОП, изменились оценки потребительских качеств, но место осталось прежним.

| **Регион** | **Место** | **ЖК** | **Оценка ЕРЗ** | | **Застройщик** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Российская Федерация | 0 ◼ | [ЖК Макаровский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-makarovskij-kvartal-4347194001?regionKey=144910001&gkId=4347194001), г. Екатеринбург | 76,95 | 0,00 ◼ | [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001) |
| Алтайский край | 0 ◼ | [ЖК Opera Residence](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-opera-residence-21712188001?regionKey=144004001&gkId=21712188001), Алтайский край, г. Барнаул | 41,25 | 0,00 ◼ | [СЗ Легиан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/21712121001?regionKey=0&organizationId=21712121001) |
| Амурская область | 0 ◼ | [ЖК Амур Сити](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-amur-siti-22543760001?regionKey=144043001&gkId=22543760001), Амурская область, г. Благовещенск | 47,60 | 0,00 ◼ | [СД ГРУПП СЗ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/18307771001?regionKey=0&organizationId=18307771001) |
| Архангельская область | 0 ◼ | [ЖК Maxi Life на Выучейского, 31](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-maxi-life-na-vyuchejskogo-31-22641621001?regionKey=144073001&gkId=22641621001), г. Архангельск | 45,95 | 0,00 ◼ | [Макси Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14663068001?regionKey=0&organizationId=14663068001) |
| Астраханская область | 0 ◼ | [ЖК Атмосфера](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-atmosfera-8960943001?regionKey=144115001&gkId=8960943001), г. Астрахань | 72,45 | 0,00 ◼ | [ДК Прогресс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5599108001?regionKey=0&organizationId=5599108001) |
| Белгородская область | 0 ◼ | [ЖК Космос](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kosmos-18273675001?regionKey=144199001&gkId=18273675001), Белгородская область, г. Старый Оскол | 50,40 | 0,00 ◼ | [Индустрия строительства](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5634003001?regionKey=0&organizationId=5634003001) |
| Брянская область | 0 ◼ | [ЖК Мегаполис-Парк (Мичуринский)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-park-michurinskij-11619697001?regionKey=144235001&gkId=11619697001), Брянская область, п. Мичуринский | 64,95 | +2,40 ▲ | [ГК Мегаполис](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3104931001?regionKey=0&organizationId=3104931001) |
| 0 ◼ | [ЖК Мегаполис-Парк (Путевка)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-park-1333956001?regionKey=144235001&gkId=1333956001), Брянская область, п. Путевка | 64,95 | +2,40 ▲ | [ГК Мегаполис](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3104931001?regionKey=0&organizationId=3104931001) |
| Владимирская область | 0 ◼ | [ЖК Доброград (д. Гороженово)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrograd-7132706001?regionKey=144307001&gkId=7132706001), Владимирская область, д. Гороженово | 52,20 | 0,00 ◼ | [СЗ Доброград](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22017670001?regionKey=0&organizationId=22017670001) |
| 0 ◼ | [ЖК Доброград (п. Доброград)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrograd-p-dobrograd-18035413001?regionKey=144307001&gkId=18035413001), Владимирская область, п. Доброград | 52,20 | 0,00 ◼ | [СЗ Доброград](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22017670001?regionKey=0&organizationId=22017670001) |
| 0 ◼ | [ЖК Доброград (с. п. Новосельское)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrograd-s-p-novoselskoe-15826264001?regionKey=144307001&gkId=15826264001), Владимирская область, с. п. Новосельское | 52,20 | 0,00 ◼ | [СЗ Доброград](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22017670001?regionKey=0&organizationId=22017670001) |
| Волгоградская область | 0 ◼ | [ЖК Level Up](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-level-up-21777769001?regionKey=144379001&gkId=21777769001), г. Волгоград | 40,05 | 0,00 ◼ | [Синара-Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/701340001?regionKey=0&organizationId=701340001) |
| Вологодская область | 0 ◼ | [ЖК Maxi Life на Возрождения](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-maxi-life-na-vozrozhdenija-24193329001?regionKey=142254001&gkId=24193329001), Вологодская область, г. Вологда | 62,35 | 0,00 ◼ | [Макси Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14663068001?regionKey=0&organizationId=14663068001) |
| Воронежская область | 0 ◼ | [ЖК Z-town](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-z-town-18811627001?regionKey=142301001&gkId=18811627001), г. Воронеж | 71,95 | +8,40 ▲ | [ДК Новый код](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20991164001?regionKey=0&organizationId=20991164001) |
| Забайкальский край | 0 ◼ | [ЖК Современник](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-po-ul-lenina-22466995001?regionKey=142397001&gkId=22466995001), Забайкальский край, г. Чита | 23,90 | 0,00 ◼ | [РУС](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5584610001?regionKey=0&organizationId=5584610001) |
| Ивановская область | 0 ◼ | [ЖК Левитан](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-levitan-23917656001?regionKey=142430001&gkId=23917656001), г. Иваново | 32,90 | 0,00 ◼ | [СЗ Арена Спорта](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23917522001?regionKey=0&organizationId=23917522001) |
| Иркутская область | 0 ◼ | [ЖК СОЮЗ PRIORITY](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-sojuz-priority-21392087001?regionKey=142499001&gkId=21392087001), г. Иркутск | 71,40 | 0,00 ◼ | [ГК ГРАНДСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5528854001?regionKey=0&organizationId=5528854001) |
| Кабардино-Балкарская Республика | 0 ◼ | [ЖК FLAGMAN PARK](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-flagman-park-21231184001?regionKey=142568001&gkId=21231184001), Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик | 31,85 | 0,00 ◼ | [Flagman Invest](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/21230634001?regionKey=0&organizationId=21230634001) |
| Калининградская область | 0 ◼ | [ЖК Балтийская гавань](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-baltijskaja-gavan-23601730001?regionKey=142595001&gkId=23601730001), Калининградская область, г. Балтийск | 49,90 | +3,40 ▲ | [ГК ТВН](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/12915973001?regionKey=0&organizationId=12915973001) |
| Калужская область | 0 ◼ | [ЖК Новый город](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novyj-gorod-600568001?regionKey=142678001&gkId=11529148001), Калужская область, г. Обнинск | 52,90 | 0,00 ◼ | [ГК Новый город](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3861065001?regionKey=0&organizationId=3861065001) |
| Камчатский край | 0 ◼ | [ЖК Олимп](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-olimp-23644850001?regionKey=142747001&gkId=23644850001), Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский | 23,50 | 0,00 ◼ | [СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЛИМП-КАМЧАТКА](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23644929001?regionKey=0&organizationId=23644929001) |
| Карачаево-Черкесская Республика | новый ► | [ЖК Мегаполис](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-22898447001?regionKey=142759001&gkId=22898447001), г. Черкесск | 29,05 | новый ► | [ЮГ-СТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22898019001?regionKey=0&organizationId=22898019001) |
| Кемеровская область | 0 ◼ | [ЖК Парковый](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-parkovyj-17659659001?regionKey=142816001&gkId=17659659001), г. Кемерово | 49,60 | 0,00 ◼ | [ГК Атмосфера](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22691849001?regionKey=0&organizationId=22691849001) |
| Кировская область | 0 ◼ | [ЖК Дом Булычев](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-bulychev-16976385001?regionKey=142878001&gkId=16976385001), г. Киров | 72,55 | 0,00 ◼ | [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) |
| Костромская область | 0 ◼ | [ЖК Дом у парка Победы](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-u-parka-pobedy-18013347001?regionKey=142962001&gkId=18013347001), г. Кострома | 40,55 | +3,10 ▲ | [ГК МастерСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3624107001?regionKey=0&organizationId=3624107001) |
| Краснодарский край | 0 ◼ | [ЖК Белые Росы](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-belye-rosy-10061176001?regionKey=143001001&gkId=10061176001), Краснодарский край, ст. Динская | 67,15 | 0,00 ◼ | [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001) |
| Красноярский край | 0 ◼ | [ЖК Южный Берег](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-juzhnyj-bereg-4684946001?regionKey=143082001&gkId=4684946001), г. Красноярск | 57,90 | 0,00 ◼ | [СГ СМ.СИТИ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/754951001?regionKey=0&organizationId=754951001) |
| Курганская область | 0 ◼ | [ЖК Квартал Резиденция](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-rezidencija-16822257001?regionKey=143215001&gkId=16822257001), г. Курган | 60,15 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| Курская область | +1 ▲ | [ЖК Квартал на Чехова OLIVIA](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-chekhova-olivia-20985974001?regionKey=143245001&gkId=20985974001), г. Курск | 45,15 | +3,35 ▲ | [ГК Девелоперская компания Имена](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20985797001?regionKey=0&organizationId=20985797001) |
| Ленинградская область | 0 ◼ | [ЖК ЛесART](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-lesart-21111889001?regionKey=143275001&gkId=21111889001), Ленинградская область, п. Новоселье | 42,50 | 0,00 ◼ | [СК ЛенРусСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2496320001?regionKey=0&organizationId=2496320001) |
| Липецкая область | 0 ◼ | [ЖК Геометрия-Вершина](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-vershina-23582064001?regionKey=143368001&gkId=23582064001), г. Липецк | 44,10 | 0,00 ◼ | [ГК ОДСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1460205001?regionKey=0&organizationId=1460205001) |
| Москва | 0 ◼ | [ЖК Дом Лаврушинский](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-lavrushinskij-18482363001?regionKey=143443001&gkId=18482363001), г. Москва | 70,00 | 0,00 ◼ | [Sminex-Интеко](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4354668001?regionKey=0&organizationId=4354668001) |
| Новая Москва | 0 ◼ | [ЖК Рассказово](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rasskazovo-1222973001?regionKey=143443001&gkId=1222973001), Москва, д. Рассказовка | 55,00 | 0,00 ◼ | [Холдинг Sezar Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1214960001?regionKey=0&organizationId=1214960001) |
| Московская область | 0 ◼ | [ЖК EVO](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-evo-23672256001?regionKey=143449001&gkId=23672256001), Московская область, г. Реутов | 63,85 | +0,90 ▲ | [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001) |
| Мурманская область | 0 ◼ | [ЖК Русский Север](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-po-ul-shevchenko-23211221001?regionKey=143689001&gkId=23211221001), г. Мурманск | 20,85 | 0,00 ◼ | [Специализированный Застройщик АРКТИКУМ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23210958001?regionKey=0&organizationId=23210958001) |
| Нижегородская область | 0 ◼ | [ЖК Дельвиг](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-delvig-21195234001?regionKey=143743001&gkId=21195234001), Нижегородская область, г. Нижний Новгород | 50,80 | 0,00 ◼ | [ГК Столица Нижний](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1172140001?regionKey=0&organizationId=1172140001) |
| Новгородская область | 0 ◼ | [ЖК Лето-Лето](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-leto-22478269001?regionKey=143830001&gkId=22478269001), Новгородская область, г. Великий Новгород | 27,85 | 0,00 ◼ | [СЗ СК Возрождение-23](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22478146001?regionKey=0&organizationId=22478146001) |
| Новосибирская область | 0 ◼ | [ЖК Квартал на Декабристов](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-dekabristov-535153001?regionKey=143863001&gkId=535153001), г. Новосибирск | 70,85 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| Омская область | 0 ◼ | [ЖК Зеленая река](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-zelenaja-reka-21225186001?regionKey=143908001&gkId=21225186001), г. Омск | 39,15 | 0,00 ◼ | [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?regionKey=0&organizationId=1331499001) |
| Оренбургская область | 0 ◼ | [ЖК Авторский дом Перовский](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-perovskij-22928971001?regionKey=143929001&gkId=22928971001), г. Оренбург | 39,40 | 0,00 ◼ | [ГК М-ЛЕВЕЛ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/12210102001?regionKey=0&organizationId=12210102001) |
| Орловская область | 0 ◼ | [ЖК Мкр. Династия](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-mkr-dinastija-23811688001?regionKey=143968001&gkId=23811688001), Орловская область, г. Орёл | 45,30 | 0,00 ◼ | [ГК ОДСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1460205001?regionKey=0&organizationId=1460205001) |
| Пензенская область | +1 ▲ | [ЖК Holms Residence](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-holms-residence-22551036001?regionKey=144442001&gkId=22551036001), г. Пенза | 63,90 | +2,60 ▲ | [СГ Рисан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/451437001?regionKey=0&organizationId=451437001) |
| Пермский край | 0 ◼ | [ЖК Ньютон](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-njuton-7676111001?regionKey=144475001&gkId=7676111001), г. Пермь | 56,60 | 0,00 ◼ | [UDS](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/834259001?regionKey=0&organizationId=834259001) |
| Приморский край | 0 ◼ | [ЖК Novatoria](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novatoria-16663270001?regionKey=144553001&gkId=16663270001), Приморский край, г. Владивосток | 56,40 | 0,00 ◼ | [Ареал-Недвижимость](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5905467001?regionKey=0&organizationId=5905467001) |
| Псковская область | 0 ◼ | [ЖК Клубный дом ТЭЦ](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-tec-na-velikoj-9015742001?regionKey=144589001&gkId=9015742001), г. Псков | 29,55 | 0,00 ◼ | [Дом на Советской](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/9014788001?regionKey=0&organizationId=9014788001) |
| Республика Адыгея | 0 ◼ | [ЖК Родной Дом](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rodnoj-dom-5663675001?regionKey=143989001&gkId=5663675001), Республика Адыгея, аул Новая Адыгея | 29,75 | 0,00 ◼ | [ГК Дарстрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5399456001?regionKey=0&organizationId=5399456001) |
| Республика Алтай | 0 ◼ | [ЖК Первогорье](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-pervogore-23659783001?regionKey=143998001&gkId=23659783001), Республика Алтай, с. Майма | 19,95 | 0,00 ◼ | [Специализированный Застройщик ВИНОГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23658829001?regionKey=0&organizationId=23658829001) |
| Республика Башкортостан | 0 ◼ | [ЖК Уникум на Коммунистической](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-unikum-na-kommunisticheskoj-20351697001?regionKey=170580001&gkId=20351697001), Республика Башкортостан, г. Уфа | 50,90 | 0,00 ◼ | [Унистрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1130405001?regionKey=0&organizationId=1130405001) |
| Республика Бурятия | 0 ◼ | [ЖК Рубин](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rubin-24042579001?regionKey=144286001&gkId=24042579001), Республика Бурятия, г. Северобайкальск | 30,35 | 0,00 ◼ | [СЗ Рубин](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24042202001?regionKey=0&organizationId=24042202001) |
| Республика Дагестан | 0 ◼ | [ЖК IQ квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-smart-14653232001?regionKey=171721001&gkId=14653232001), Республика Дагестан, г. Каспийск | 34,70 | 0,00 ◼ | [РД Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14653014001?regionKey=0&organizationId=14653014001) |
| Республика Ингушетия | 0 ◼ | [ЖК По ул. Московская](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-po-ul-moskovskaja-gagarina-6561144001?regionKey=142484001&gkId=6561144001), Республика Ингушетия, с. п. Нестеровское | 6,75 | 0,00 ◼ | [Стройиндустрия](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/6567234001?regionKey=0&organizationId=6567234001) |
| Республика Калмыкия | 0 ◼ | [ЖК Дом по пр.им. П.Анацкого](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-po-prim-panackogo-24182372001?regionKey=142666001&gkId=24182372001), Республика Калмыкия, г. Элиста | 17,65 | 0,00 ◼ | [АлексСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/16037612001?regionKey=0&organizationId=16037612001) |
| Республика Карелия | 0 ◼ | [ЖК Каскад](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kaskad-569246001?regionKey=177093001&gkId=569246001), Республика Карелия, г. Петрозаводск | 49,15 | 0,00 ◼ | [ГК Век](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4286416001?regionKey=0&organizationId=4286416001) |
| Республика Коми | 0 ◼ | [ЖК Урман](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-urman-22575812001?regionKey=175946001&gkId=22575812001), Республика Коми, г. Сыктывкар | 34,00 | 0,00 ◼ | [ГКС](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/17662866001?regionKey=0&organizationId=17662866001) |
| Республика Крым | 0 ◼ | [ЖК РОЯЛТА](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rojalta-22427404001?regionKey=143156001&gkId=22427404001), Республика Крым, г. Ялта | 55,75 | 0,00 ◼ | [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001) |
| Республика Марий Эл | 0 ◼ | [ЖК Первая Линия](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-pervaja-linija-7611706001?regionKey=175760001&gkId=7611706001), Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола | 31,20 | 0,00 ◼ | [СК Спектр-М](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5868868001?regionKey=0&organizationId=5868868001) |
| Республика Мордовия | 0 ◼ | [ЖК Гармония](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-po-ul-jurija-svjatkina-21876000001?regionKey=164670001&gkId=21876000001), Республика Мордовия, г. Саранск | 27,50 | 0,00 ◼ | [МИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5395177001?regionKey=0&organizationId=5395177001) |
| Республика Саха | новый ► | [ЖК Ленские высоты](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-lenskie-vysoty-24318268001?regionKey=145738001&gkId=24318268001), Республика Саха (Якутия), г. Якутск | 31,95 | новый ► | [СЗ РП Якутск](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24318196001?regionKey=0&organizationId=24318196001) |
| Республика Северная Осетия — Алания | новый ► | [ЖК Произведение на Первомайской](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-proizvedenie-na-pervomajskoj-22688996001?regionKey=145051001&gkId=22688996001), Республика Северная Осетия — Алания, г. Владикавказ | 35,75 | новый ► | [СЗ НОВА-СТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22688902001?regionKey=0&organizationId=22688902001) |
| Республика Татарстан | 0 ◼ | [ЖК ART City](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-art-city-826549001?regionKey=145204001&gkId=826549001), Республика Татарстан, г. Казань | 60,20 | 0,00 ◼ | [Унистрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1130405001?regionKey=0&organizationId=1130405001) |
| Республика Тыва | 0 ◼ | [ЖК Горная](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-gornaja-23703976001?regionKey=145423001&gkId=23703976001), Республика Тыва, г. Кызыл | 18,55 | 0,00 ◼ | [Виксар](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/17671313001?regionKey=0&organizationId=17671313001) |
| Республика Хакасия | 0 ◼ | [ЖК Новый Горизонт](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novyj-gorizont-23583904001?regionKey=145525001&gkId=23583904001), Республика Хакасия, г. Абакан | 34,65 | 0,00 ◼ | [СЗ Альфастройинвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/23583704001?regionKey=0&organizationId=23583704001) |
| Ростовская область | 0 ◼ | [ЖК Дом-резиденция Собрание](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-rezidencija-sobranie-23561269001?regionKey=144634001&gkId=23561269001), Ростовская область, г. Ростов-на-Дону | 59,10 | 0,00 ◼ | [ГК Альянс](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/6075956001?regionKey=0&organizationId=6075956001) |
| Рязанская область | 0 ◼ | [ЖК МЕГА](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-mega-10572264001?regionKey=144706001&gkId=10572264001), Рязанская область, г. Рыбное | 66,65 | 0,00 ◼ | [СК РЕКОНСТРУКЦИЯ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/564876001?regionKey=0&organizationId=564876001) |
| Самарская область | 0 ◼ | [ЖК Green River](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-green-river-22711752001?regionKey=144745001&gkId=22711752001), г. Самара | 65,40 | 0,00 ◼ | [ДК Древо](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2984653001?regionKey=0&organizationId=2984653001) |
| Санкт-Петербург | 0 ◼ | [ЖК Московский, 65](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-moskovskij-65-10161197001?regionKey=144781001&gkId=10161197001), г. Санкт-Петербург | 59,65 | 0,00 ◼ | [LEGENDA Intelligent Development](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1824654001?regionKey=0&organizationId=1824654001) |
| Саратовская область | 0 ◼ | [ЖК Лето](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-leto-4728846001?regionKey=144808001&gkId=4728846001), г. Саратов | 37,10 | 0,00 ◼ | [Компания Кронверк](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3918361001?regionKey=0&organizationId=3918361001) |
| Сахалинская область | 0 ◼ | [ЖК Большая Полянка](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-po-ul-im-bppolevogo-3-20606475001?regionKey=144862001&gkId=20606475001), Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск | 41,70 | 0,00 ◼ | [ГК ЛИГО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/578176001?regionKey=0&organizationId=578176001) |
| Свердловская область | 0 ◼ | [ЖК Макаровский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-makarovskij-kvartal-4347194001?regionKey=144910001&gkId=4347194001), г. Екатеринбург | 76,95 | 0,00 ◼ | [УГМК-Застройщик](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/724033001?regionKey=0&organizationId=724033001) |
| Севастополь | +1 ▲ | [ЖК Доброгород](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrogorod-7712698001?regionKey=143180001&gkId=7712698001), г. Севастополь | 33,50 | 0,00 ◼ | [ИнтерСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2987923001?regionKey=0&organizationId=2987923001) |
| Смоленская область | 0 ◼ | [ЖК Соловьиная роща. Новый квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-solovinaja-roshha-novyj-kvartal-11517020001?regionKey=145072001&gkId=11517020001), г. Смоленск | 42,60 | 0,00 ◼ | [СК Ваш дом](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4852452001?regionKey=0&organizationId=4852452001) |
| Ставропольский край | 0 ◼ | [ЖК Империал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-imperial-18940199001?regionKey=145120001&gkId=18940199001), г. Ставрополь | 64,95 | 0,00 ◼ | [ГК Премиум Сити](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22313487001?regionKey=0&organizationId=22313487001) |
| Тамбовская область | 0 ◼ | [ЖК Дом по ул. Карла Маркса](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-po-ul-karla-marksa-10962926001?regionKey=145177001&gkId=10962926001), г. Тамбов | 40,95 | 0,00 ◼ | [ГК СКЖ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/6049158001?regionKey=0&organizationId=6049158001) |
| Тверская область | 0 ◼ | [ЖК Южный](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-juzhnyj-14415382001?regionKey=145273001&gkId=14415382001), г. Тверь | 45,45 | 0,00 ◼ | [ГК Новый город](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/12984614001?regionKey=0&organizationId=12984614001) |
| Томская область | 0 ◼ | [ЖК Стрижи](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-na-moskovskom-trakte-22361388001?regionKey=145345001&gkId=22361388001), г. Томск | 45,55 | 0,00 ◼ | [СЗ ЖК-Московский](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22361224001?regionKey=0&organizationId=22361224001) |
| Тульская область | 0 ◼ | [ЖК Клубный дом Пушкин](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-klubnyj-dom-pushkin-18952157001?regionKey=145366001&gkId=18952157001), г. Тула | 50,10 | 0,00 ◼ | [ГЕФЕСТ-ГРУПП](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/18951926001?regionKey=0&organizationId=18951926001) |
| Тюменская область | 0 ◼ | [ЖК Европейский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-evropejskij-kvartal-9112204001?regionKey=145441001&gkId=9112204001), г. Тюмень | 71,95 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| Удмуртская Республика | 0 ◼ | [ЖК Znak Город Будущего](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-znak-12732156001?regionKey=145459001&gkId=12732156001), Удмуртская Республика, п. Первомайский | 72,90 | 0,00 ◼ | [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) |
| Ульяновская область | 0 ◼ | [ЖК CENTROPOLIS](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-centropolis-13357608001?regionKey=145480001&gkId=13357608001), г. Ульяновск | 65,45 | 0,00 ◼ | [ГК Железно](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5896105001?regionKey=0&organizationId=5896105001) |
| Хабаровский край | 0 ◼ | [ЖК Амурский Квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-amurskij-kvartal-15658153001?regionKey=145501001&gkId=15658153001), г. Хабаровск | 55,80 | 0,00 ◼ | [Талан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2493968001?regionKey=0&organizationId=2493968001) |
| Ханты-Мансийский автономный округ — Югра | 0 ◼ | [ЖК Квартал Новин](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novin-kvartal-568602001?regionKey=145543001&gkId=568602001), Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, г. Сургут | 66,55 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| Челябинская область | 0 ◼ | [ЖК Ньютон](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-njuton-896082001?regionKey=145591001&gkId=896082001), г. Челябинск | 69,10 | 0,00 ◼ | [Группа Голос](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/4917509001?regionKey=0&organizationId=4917509001) |
| Чеченская Республика | 0 ◼ | [ЖК GROZNY TOWERS](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-grozny-towers-22229520001?regionKey=145678001&gkId=22229520001), Чеченская Республика, г. Грозный | 21,05 | 0,00 ◼ | [ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22229370001?regionKey=0&organizationId=22229370001) |
| Чувашская Республика | 0 ◼ | [ЖК Welltown](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-welltown-17972564001?regionKey=145696001&gkId=17972564001), Чувашская Республика, г. Чебоксары | 63,15 | 0,00 ◼ | [ИСКО-Ч](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/6041723001?regionKey=0&organizationId=6041723001) |
| Ямало-Ненецкий автономный округ | 0 ◼ | [ЖК Атмосфера. Квартал у озера](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-atmosfera-kvartal-u-ozera-22595501001?regionKey=164955001&gkId=22595501001), Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Новый Уренгой | 37,30 | 0,00 ◼ | [УДСД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5809763001?regionKey=0&organizationId=5809763001) |
| Ярославская область | 0 ◼ | [ЖК Гармония NEXT](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-garmonija-next-21612028001?regionKey=145804001&gkId=21612028001), Ярославская область, г. Ярославль | 45,40 | 0,00 ◼ | [ГК ГарантСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/7230852001?regionKey=0&organizationId=7230852001) |

Первое место в [ТОП новостроек Брянской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/bryanskaya-oblast?regionKey=144235001&datePublication=240101&dateVersion=2) разделили два жилых комплекса. Так, в ТОП региона на первой строчке, как и раньше, [ЖК Мегаполис-Парк (Мичуринский)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-park-michurinskij-11619697001?regionKey=144235001&gkId=11619697001) (Брянская область, п. Мичуринский) от [ГК Мегаполис](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3104931001?regionKey=0&organizationId=3104931001). Оценка ЖК увеличилась на 2,4 балла — до 64,95. Также ТОП по-прежнему возглавляет [ЖК Мегаполис-Парк (Путевка)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-park-1333956001?regionKey=144235001&gkId=1333956001) (Брянская область, п. Путевка) от [ГК Мегаполис](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3104931001?regionKey=0&organizationId=3104931001). При этом оценка качества ЖК выросла на 2,4 балла — до 64,95.

В [ТОП новостроек Воронежской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/voronezhskaya-oblast?regionKey=142301001&datePublication=240101&dateVersion=2) по-прежнему первый [ЖК Z-town](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-z-town-18811627001?regionKey=142301001&gkId=18811627001) (г. Воронеж) от [ДК Новый код](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20991164001?regionKey=0&organizationId=20991164001). Оценка качества жилого комплекса составляет 71,95 балла (+8,4 за месяц).

В [ТОП новостроек Калининградской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/kaliningradskaya-oblast?regionKey=142595001&datePublication=240101&dateVersion=2) на первой строчке, как и раньше, [ЖК Балтийская гавань](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-baltijskaja-gavan-23601730001?regionKey=142595001&gkId=23601730001) (Калининградская область, г. Балтийск) от [ГК ТВН](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/12915973001?regionKey=0&organizationId=12915973001). Оценка качества ЖК выросла на 3,4 балла — до 49,9.

В [ТОП новостроек Карачаево-Черкесской Республики](https://erzrf.ru/top-novostroek1/karachayevo-cherkesskaya-respublika?regionKey=142759001&datePublication=240101&dateVersion=2) первое место занял [ЖК Мегаполис](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-megapolis-22898447001?regionKey=142759001&gkId=22898447001) (г. Черкесск) от застройщика [ЮГ-СТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22898019001?regionKey=0&organizationId=22898019001), которого не было в предыдущем ТОП. Оценка ЖК — 29,05 балла.

В [ТОП новостроек Костромской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/kostromskaya-oblast?regionKey=142962001&datePublication=240101&dateVersion=2) на первой строчке, как и раньше, [ЖК Дом у парка Победы](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dom-u-parka-pobedy-18013347001?regionKey=142962001&gkId=18013347001) (г. Кострома) от [ГК МастерСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3624107001?regionKey=0&organizationId=3624107001). Оценка качества жилого комплекса составляет 40,55 балла (+3,1 за месяц).

В [ТОП новостроек Курской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/kurskaya-oblast?regionKey=143245001&datePublication=240101&dateVersion=2) лидером стал [ЖК Квартал на Чехова OLIVIA](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-kvartal-na-chekhova-olivia-20985974001?regionKey=143245001&gkId=20985974001) (г. Курск) от [ГК Девелоперская компания Имена](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/20985797001?regionKey=0&organizationId=20985797001). Месяц назад он был вторым. Оценка ЖК увеличилась на 3,35 балла — до 45,15.

В [ТОП новостроек Московской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/moskovskaya-oblast?regionKey=143449001&datePublication=240101&dateVersion=2) на первой позиции, как и раньше, [ЖК EVO](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-evo-23672256001?regionKey=143449001&gkId=23672256001) (Московская область, г. Реутов) от застройщика [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001). Оценка жилого комплекса прибавила 0,9 балла и достигла 63,85.

В [ТОП новостроек Пензенской области](https://erzrf.ru/top-novostroek1/penzenskaya-oblast?regionKey=144442001&datePublication=240101&dateVersion=2) на первое место вышел [ЖК Holms Residence](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-holms-residence-22551036001?regionKey=144442001&gkId=22551036001) (г. Пенза) от [СГ Рисан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/451437001?regionKey=0&organizationId=451437001). В прошлом ТОП он был вторым. Оценка качества жилого комплекса составляет 63,9 балла (+2,6 за месяц).

В [ТОП новостроек Республики Саха (Якутия)](https://erzrf.ru/top-novostroek1/respublika-sakha-yakutiya?regionKey=145738001&datePublication=240101&dateVersion=2) первое место занял [ЖК Ленские высоты](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-lenskie-vysoty-24318268001?regionKey=145738001&gkId=24318268001) (Республика Саха (Якутия), г. Якутск) от [СЗ РП Якутск](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/24318196001?regionKey=0&organizationId=24318196001), которого не было в предыдущем ТОП. Оценка качества жилого комплекса — 31,95 балла.

В [ТОП новостроек Республики Северная Осетия — Алания](https://erzrf.ru/top-novostroek1/respublika-severnaya-osetiya-alaniya?regionKey=145051001&datePublication=240101&dateVersion=2) лидером стал вошедший в него [ЖК Произведение на Первомайской](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-proizvedenie-na-pervomajskoj-22688996001?regionKey=145051001&gkId=22688996001) (Республика Северная Осетия - Алания, г. Владикавказ) от [СЗ НОВА-СТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/22688902001?regionKey=0&organizationId=22688902001). Оценка ЖК — 35,75 балла.

В [ТОП новостроек Севастополя](https://erzrf.ru/top-novostroek1/sevastopol?regionKey=143180001&datePublication=240101&dateVersion=2) на первое место с второго поднялся [ЖК Доброгород](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dobrogorod-7712698001?regionKey=143180001&gkId=7712698001) (г. Севастополь) от застройщика [ИнтерСтрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2987923001?regionKey=0&organizationId=2987923001), улучшив свой прошлый результат. Оценка качества жилого комплекса осталась прежней — 33,5 балла.

# 11.01.24 АНСБ. По итогам года средние предлагаемые зарплаты в сфере строительства выросли на 27%

Подводя итоги рынка труда, аналитики Авито Работы изучили динамику зарплат и вакансий в сфере строительства и выяснили, что в 2023 году количество предложений о работе в данном сегменте увеличилось в 2 раза. Средние предлагаемые заработные платы выросли на 27%. Если в январе 2023 года работодатели предлагали в среднем 63 461 рубль, то в декабре — 80 434 рубля.

«‎В строительном секторе стабильно сохраняется повышенный спрос на кадры. Востребованность специалистов обусловлена в первую очередь реализацией масштабных федеральных и региональных проектов, стремительной урбанизацией и потребностью в возведении жилой и коммерческой недвижимости», — комментирует директор по развитию Авито Работы Дмитрий Пучков.

По итогам года самым высоким спросом со стороны работодателей пользуется арматурщик с увеличением числа вакансий в 3 раза. Средние предложения по оплате труда выросли на 32%. Теперь работодатели готовы предложить специалистам в среднем 93 070 рублей.

За арматурщиком идут отделочники и штукатуры с увеличением числа вакансий в 2,7 раза. Средние предлагаемые зарплаты выросли в разной степени на 29% и 36% соответственно. Теперь отделочники претендуют на зарплату 93 261 рубль, а штукатуры — 77 154 рубля.

Самые востребованные специалисты сферы строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Профессия | Прирост числа вакансий, разы, январь/декабрь 2023 | Средняя предлагаемая зарплата, руб., декабрь 2023 |
| Арматурщик | 3,0 | 93 070 |
| Отделочник | 2,7 | 93 261 |
| Штукатур | 2,7 | 77 154 |
| Стропальщик | 2,6 | 61 129 |
| Плиточник | 2,5 | 108 094 |
| Строитель | 2,5 | 82 244 |
| Маляр | 2,4 | 80 161 |
| Фасадчик | 2,4 | 102 740 |
| Монтажник | 2,1 | 83 736 |
| Крановщик | 2,0 | 87 139 |

# 11.01.24 АНСБ. Ассоциация «СИЗ» оценила настроение специалистов по ОТ на рынке труда в России в конце 2023 года

Ассоциация «СИЗ» на основании опроса и открытых данных сервиса поиска работы hh.ru выяснила ожидания российских специалистов по ОТ на рынке труда.

Для того, чтобы выяснить, насколько стабильно и комфортно работники ощущают себя на рынке, были использованы следующие критерии оценки:

— Оценка стабильности на текущем месте работы (наличие угрозы увольнения);

— Оценка сложности поисков работы;

— Оценка критичности поисков работы;

— Оценка гибкости и возможности снизить зарплатные притязания;

— Оценка шансов в поиске работы в ближайшей перспективе.

Согласно результатам исследования, угрозу увольнения с текущего места работы ощущают 16% опрошенных специалистов по охране труда, при этом 75% скорее нет (41%) или точно нет (34%). Это говорит о том, что большинство специалистов оценивают свое положение на текущем месте работы, как достаточно стабильное.

По данным hh.ru соискатели из сферы искусства или массмедиа считают проблематичным поиск работы в своей области. Менее пессимистично настроены рабочий персонал и респонденты, занятые в сфере розничной торговли. 59% специалистов по ОТ считают, что найти работу им будет несложно, только 3% — очень сложно и 28% — скорее сложно.

Критерий критичности поиска работы показывает, что специалисты по ОТ не озабочены поиском нового места работы. Вопрос не стоит остро у 74% опрошенных специалистов, и лишь для 26% он критичен в той или иной степени.

Специалисты по ОТ наименее гибкие в плане зарплатных ожиданий, чем большинство опрошенных российских соискателей. Только 15% из них готовы снизить свои зарплатные ожидания, в то время как в целом по рынку готовы 38% опрошенных.

Свои шансы на трудоустройство специалисты по ОТ оценивают в целом выше среднерыночных. Согласно опросу hh.ru среди 10 тыс. российских соискателей только 31% уверен, что найдет работу в ближайшие 3 месяца, в то время как уверенность специалистов по ОТ составляет 46%.

Среди представителей разных профессиональных сфер о подработке в первую очередь задумываются работники сферы науки и образования, меньше всего — опрошенные из высшего менеджмента. Среди специалистов по ОТ каждый десятый уже имеет подработку и каждый второй рассматривает для себя поиск подработки в ближайшее время.

В целом, настроения среди специалистов по ОТ в конце 2023 года можно охарактеризовать как приподнятые и оптимистичные. Свое положение на текущем рабочем месте они оценивают как стабильное, вопрос поиска работы не стоит остро для большинства, но, в случае необходимости, найти работу, по их оценкам, будет несложно, причем в довольно сжатые сроки — 3 месяца и не снижая свои зарплатные ожидания. Опрос специалистов проходил в [Телеграм-чате](https://t.me/ONlineOhranaTrudaEcoBIOT) специалистов и экспертов по охране труда.

Владимир Котов, Президент Ассоциации «СИЗ», так прокомментировал результаты исследования: «*Подробно о профессии специалиста по охране труда, о задачах, которые приходится решать специалистам в текущих условиях, об изменившихся требованиях и каким образом придётся им соответствовать в ближайшем будущем, говорили в ходе нескольких сессий деловой программы форума выставки «Безопасность и охрана труда — 2023» (БИОТ-2023) — крупнейшей международной специализированной информационно-коммуникационной площадки, объединяющей специалистов и экспертов в области безопасности и охраны труда ведущих российских и зарубежных компаний России. В этом году БИОТ проходил с 5 по 8 декабря в Москве, в ЦВК «Экспоцентр» и собрал более 32 тысяч специалистов и экспертов в области охраны труда, промышленной, экологической и пожарной безопасности».*

# 11.01.24 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. В Петербурге полностью разобрались с обманутыми дольщиками

Правительство Санкт-Петербурга отчиталось в том, что за 2023 год городу удалось окончательно решить проблему обманутых дольщиков. Последний городской долгострой был введён в эксплуатацию 26 декабря.

Активную работу по завершению строительства проблемных объектов в Петербурге инициировали в 2019 году. Общая площадь долгостроев на тот момент превышала 1.000.000 квадратных метров. С тех пор было достроено и введено в эксплуатацию 60 домов на 17.754 квартиры.

«Сегодня можно сказать, что проблема обманутых дольщиков решена окончательно», – заявил губернатор Северной столицы Александр Беглов.

# 11.01.24 СГ. Подсчитана доходность и окупаемость новостроек в разных городах России

Самые доходные новостройки находятся в Магнитогорске, где они приносят владельцу 7,5% годовых (при сдаче в аренду) и окупаются за 13,4 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центре «Мир квартир», уточнив, что в среднем по всем городам новостройки приносят доход в 4,8%, а «отбиваются» затраты за 20,8 года.

Хорошие показатели доходности и окупаемости новостроек зафиксированы также в Якутске (7,3% и 13,8 года), Грозном (7% и 14,2 года), Улан-Удэ (6,5% и 15,4 года) и Махачкале (6,2% и 16,2 года).

Меньше всего приносят своим владельцам квартиры в новостройках Новокузнецка (3% и 33,3 года), Белгорода (3,5% и 28,6 года), Москвы (3,6% и 27,8 года), Пензы (3,6% и 27,8 года) и Курска (3,7% и 27 лет).

В Подмосковье доходность жилья составляет 4,7%, окупаемость – 21,4 года. В Санкт-Петербурге эти показатели составляют 4,1% и 24,5 года.

# 12.01.24 За-Строй. Нет ТИМ – нет проблем?!

Так считает четверть российских строителей, но, похоже, власти найдут способ их переубедить…

Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования поделилось с общественностью результатом своего нового опроса на тему того, какие элементы ТИМ уже внедрили российские строительные компании. Опрос проводился в Телеграм-канале Нацобъединения, так что репрезентативность выборки уважаемые читатели могут оценить сами.

Всего в исследовании приняло участие 1.270 человек, итоги были подведены в конце декабря. А официально их обнародовал президент НОТИМ Михаил Викторов на V Объединённом Евразийском конгрессе. Кстати, название этого мероприятия нотимовцы перестали писать, используя исключительно прописные буквы.

Четверть участников (25% голосов) выбрали вариант «Не приступали к внедрению», мудро рассудив, что нет ТИМ – не проблем. Если считать количество компаний, работающих на рынке проектирования и строительства, то это более 150 тысяч. Соответственно, около 40 тысяч компаний продолжают работать «по старинке». Это довольно много, и среди них наверняка большинство – строительные компании.

Принуждение остальных к светлому цифровому будущему проходит более успешно.

17% компаний приглядываются к ТИМ и находятся на стадии введения понятия ТИМ в организации и выбора лица, ответственного за внедрение.

Ещё 17% компаний определились с ответственными и самостоятельно подбирают, и внедряют программное обеспечение в области ТИМ.

16% компаний уже выбрали необходимый софт и теперь находятся в стадии либо обучения имеющихся сотрудников, либо в поиске сотрудников с соответствующими компетенциями.

14% опрошенных заявили, что они находятся на этапе организации среды общих данных, а ещё 14% уже выбирают пилотный проект.

12% компаний выбирают и приобретают либо обновляют машинный парк (компьютеры, серверы и прочую аппаратную часть). Видимо, это те пользователи, которые уже подсчитали, во сколько обойдутся компании «дешёвые» облачные решения, которые приводят к тому, что предприятие оказывается полностью привязано к айти-компании, которая со временем может диктовать организации любые свои требования.

10% находятся в стадии утверждения ТИМ-стандарта организации, создания шаблонов и библиотек.

8% решили сэкономить и полностью отдаться на милость компаний-интеграторов, которые обещают оцифровать всё «под ключ». Таких уже в ближайшей перспективе ждёт немало интересных сюрпризов.

Наконец, 11% ударников цифровизации похвастались тем, что полностью перешли на ТИМ. По всей видимости, речь идёт о крупных холдингах, которые могут позволить себе все «цифровые украшательства», потянув дополнительные расходы на софт, серверы и дополнительных «бимщиков» в штате.

Впрочем, сомнительно, что строительное сообщество сможет долго сопротивляться насаждению цифровых требований. Власти тем или иным способом заставят и подрядчиков, и девелоперов раскошелиться на ТИМ, вначале введя стандарты для бюджетной сферы, а затем обязав и всех остальных.

# 12.01.24 ЕРЗ. Ключевые изменения в региональных ТОП-4 новостроек на 1 января 2024 года

Портал [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/) обновил [ТОП новостроек](https://erzrf.ru/top-novostroek1/rf?regionKey=0&datePublication=240101&dateVersion=2) в регионах России.

На 1 января 2024 года значительные изменения произошли в рейтинге новостроек Новой Москвы: в [ТОП-5](https://erzrf.ru/top-novostroek1/moskva?regionKey=143443001&datePublication=240101&dateVersion=2) вошли [ЖК Скандинавия (Коммунарка)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-skandinavija-kommunarka-4906312001?regionKey=143443001&gkId=4906312001) и [ЖК Аквилон Парк](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-akvilon-park-10708385001?regionKey=143443001&gkId=10708385001).

| Место | | ЖК | Оценка ЕРЗ | | Застройщик |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ | [ЖК Рассказово](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rasskazovo-1222973001?regionKey=143443001&gkId=1222973001), д. Рассказовка | 55,00 | 0,00 ◼ | [Холдинг Sezar Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1214960001?regionKey=0&organizationId=1214960001) |
| 2 | 0 ◼ | [ЖК Новое Внуково](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novoe-vnukovo-17014240001?regionKey=143443001&gkId=17014240001), д. Санино (в составе г. о. Москва) | 48,70 | 0,00 ◼ | [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001) |
| 3 | +7 ▲ | [ЖК Скандинавия (Коммунарка)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-skandinavija-kommunarka-4906312001?regionKey=143443001&gkId=4906312001), п. Коммунарка | 48,60 | +7,45 ▲ | [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?regionKey=0&organizationId=1075233001) |
| 4 | +3 ▲ | [ЖК Аквилон Парк](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-akvilon-park-10708385001?regionKey=143443001&gkId=10708385001), с. п. Сосенское | 48,30 | +4,70 ▲ | [Группа Аквилон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/391375001?regionKey=0&organizationId=391375001) |
| 5 | -2 ▼ | [ЖК Новые Ватутинки](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novye-vatutinki-366974001?regionKey=143443001&gkId=366974001), поселение Десеновское | 47,55 | 0,00 ◼ | [ГК Стройком](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14592164001?regionKey=0&organizationId=14592164001) |

[ЖК Рассказово](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rasskazovo-1222973001?regionKey=143443001&gkId=1222973001) (д. Рассказовка) от [Холдинга Sezar Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1214960001?regionKey=0&organizationId=1214960001) удерживает первое место. Оценка потребительских качеств жилого комплекса не изменилась и составила 55 баллов.

На втором месте, как и раньше, [ЖК Новое Внуково](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novoe-vnukovo-17014240001?regionKey=143443001&gkId=17014240001) (д. Санино в составе г. о. Москва) от [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001). Оценка жилого комплекса сохраняется на уровне 48,7 балла.

[ЖК Скандинавия](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-skandinavija-kommunarka-4906312001?regionKey=143443001&gkId=4906312001) (п. Коммунарка) от [ГК А101](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1075233001?regionKey=0&organizationId=1075233001) поднялся сразу на семь строк и занял третье место. Оценка качества жилого комплекса составляет 48,6 балла (+7,45 за месяц).

Четвертое место занял [ЖК Аквилон Парк](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-akvilon-park-10708385001?regionKey=143443001&gkId=10708385001) (с. п. Сосенское) от [Группы Аквилон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/391375001?regionKey=0&organizationId=391375001), поднявшись на три строки. Оценка ЖК увеличилась на 4,7 балла — до 48,3.

Пятое место занял [ЖК Новые Ватутинки](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-novye-vatutinki-366974001?regionKey=143443001&gkId=366974001) (поселение Десеновское) от [ГК Стройком](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14592164001?regionKey=0&organizationId=14592164001). Оценка качества ЖК не изменилась и составила 47,55 балла.

С полным ТОП новостроек Новой Москвы можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/top-novostroek1/moskva?regionKey=143443001&datePublication=240101&dateVersion=2).

На 1 января 2024 года заметные изменения произошли в рейтинге новостроек Санкт-Петербурга: в [ТОП-5](https://erzrf.ru/top-novostroek1/sankt-peterburg?regionKey=144781001&datePublication=240101&dateVersion=2) вошел [ЖК Imperial Club](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-imperial-club-22014144001?regionKey=144781001&gkId=22014144001).

| **Место** | | **ЖК** | **Оценка ЕРЗ** | | **Застройщик** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ | [ЖК Московский, 65](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-moskovskij-65-10161197001?regionKey=144781001&gkId=10161197001), г. Санкт-Петербург | 59,65 | 0,00 ◼ | [LEGENDA Intelligent Development](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1824654001?regionKey=0&organizationId=1824654001) |
| 2 | 0 ◼ | [ЖК Familia](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-familia-10161103001?regionKey=144781001&gkId=10161103001), г. Санкт-Петербург | 57,60 | 0,00 ◼ | [ГК РосСтройИнвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1762521001?regionKey=0&organizationId=1762521001) |
| 3 | 0 ◼ | [ЖК Upoint](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-u-point-21160326001?regionKey=144781001&gkId=21160326001), г. Санкт-Петербург | 54,05 | 0,00 ◼ | [Унистрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1130405001?regionKey=0&organizationId=1130405001) |
| 4 | 0 ◼ | [ЖК ЦДС Черная Речка](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-cds-chernaja-rechka-8993261001?regionKey=144781001&gkId=8993261001), г. Санкт-Петербург | 53,45 | 0,00 ◼ | [Группа ЦДС](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001?regionKey=0&organizationId=1777698001) |
| 5 | +29 ▲ | [ЖК Imperial Club](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-imperial-club-22014144001?regionKey=144781001&gkId=22014144001), г. Санкт-Петербург | 52,90 | +9,70 ▲ | [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001) |

[ЖК Московский, 65](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-moskovskij-65-10161197001?regionKey=144781001&gkId=10161197001) (г. Санкт-Петербург) от застройщика [LEGENDA Intelligent Development](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1824654001?regionKey=0&organizationId=1824654001), как и раньше, на первом месте. Оценка потребительских качеств жилого комплекса осталась прежней — 59,65 балла.

Второе место по-прежнему занимает [ЖК Familia](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-familia-10161103001?regionKey=144781001&gkId=10161103001) (г. Санкт-Петербург) от [ГК РосСтройИнвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1762521001?regionKey=0&organizationId=1762521001). Оценка ЖК осталась на уровне 57,6 балла.

[ЖК Upoint](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-u-point-21160326001?regionKey=144781001&gkId=21160326001) (г. Санкт-Петербург) от застройщика [Унистрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1130405001?regionKey=0&organizationId=1130405001) остается на третьем месте. Оценка качества ЖК не изменилась и составила 54,05 балла.

Четвертое место, как и месяц назад, занял [ЖК ЦДС Черная Речка](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-cds-chernaja-rechka-8993261001?regionKey=144781001&gkId=8993261001) (г. Санкт-Петербург) от [Группы ЦДС](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1777698001?regionKey=0&organizationId=1777698001). Оценка жилого комплекса сохраняется на уровне 53,45 балла.

[ЖК Imperial Club](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-imperial-club-22014144001?regionKey=144781001&gkId=22014144001) (г. Санкт-Петербург) от [Холдинга Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?regionKey=0&organizationId=363697001) поднялся сразу на 29 строк и занял пятое место. Оценка качества жилого комплекса составляет 52,9 балла (+9,7 за месяц).

С полным ТОП новостроек Санкт-Петербурга можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/top-novostroek1/sankt-peterburg?regionKey=144781001&datePublication=240101&dateVersion=2).

На 1 января 2024 года важные изменения произошли в рейтинге новостроек Тюменской области: в [ТОП-5](https://erzrf.ru/top-novostroek1/tyumenskaya-oblast?regionKey=145441001&datePublication=240101&dateVersion=2) вошел [ЖК Домашний](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-domashnij-20829904001?regionKey=145441001&gkId=20829904001), а [ЖК Айвазовский City](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-ajvazovskij-city-9569168001?regionKey=145441001&gkId=9569168001) улучшил свою позицию.

| **Место** | | **ЖК** | **Оценка ЕРЗ** | | **Застройщик** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ | [ЖК Европейский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-evropejskij-kvartal-9112204001?regionKey=145441001&gkId=9112204001), г. Тюмень | 71,95 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| 2 | 0 ◼ | [ЖК Жилой район Речной Порт](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rechnoj-port-14062614001?regionKey=145441001&gkId=14062614001), г. Тюмень | 69,45 | 0,00 ◼ | [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001) |
| 3 | +1 ▲ | [ЖК Айвазовский City](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-ajvazovskij-city-9569168001?regionKey=145441001&gkId=9569168001), г. Тюмень | 64,30 | +3,55 ▲ | [ГК ЭНКО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/402466001?regionKey=0&organizationId=402466001) |
| 4 | +4 ▲ | [ЖК Домашний](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-domashnij-20829904001?regionKey=145441001&gkId=20829904001), г. Тюмень | 61,05 | +6,20 ▲ | [ГК Страна Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5339663001?regionKey=0&organizationId=5339663001) |
| 5 | -2 ▼ | [ЖК Интеллект-Квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-intellekt-kvartal-7492526001?regionKey=145441001&gkId=7492526001), г. Тюмень | 60,80 | 0,00 ◼ | [Талан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2493968001?regionKey=0&organizationId=2493968001) |

Первое место удерживает [ЖК Европейский квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-evropejskij-kvartal-9112204001?regionKey=145441001&gkId=9112204001) (г. Тюмень) от застройщика [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001). Оценка потребительских качеств жилого комплекса сохраняется на уровне 71,95 балла.

[ЖК Жилой район Речной Порт](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rechnoj-port-14062614001?regionKey=145441001&gkId=14062614001) (г. Тюмень) от застройщика [Брусника](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/733498001?regionKey=0&organizationId=733498001), как и раньше, на втором месте. Оценка качества жилого комплекса осталась прежней — 69,45 балла.

На третье место вышел [ЖК Айвазовский City](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-ajvazovskij-city-9569168001?regionKey=145441001&gkId=9569168001) (г. Тюмень) от [ГК ЭНКО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/402466001?regionKey=0&organizationId=402466001). В прошлом ТОП он был четвертым. Оценка ЖК увеличилась на 3,55 балла — до 64,3.

[ЖК Домашний](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-domashnij-20829904001?regionKey=145441001&gkId=20829904001) (г. Тюмень) от [ГК Страна Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5339663001?regionKey=0&organizationId=5339663001) поднялся на четыре строки и занял четвертое место. Оценка качества ЖК выросла на 6,2 балла — до 61,05.

Пятое место занял [ЖК Интеллект-Квартал](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-intellekt-kvartal-7492526001?regionKey=145441001&gkId=7492526001) (г. Тюмень) от застройщика [Талан](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2493968001?regionKey=0&organizationId=2493968001). Оценка жилого комплекса сохраняется на уровне 60,8 балла.

С полным ТОП новостроек Тюменской области можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/top-novostroek1/tyumenskaya-oblast?regionKey=145441001&datePublication=240101&dateVersion=2).

На 1 января 2024 года значительные изменения произошли в рейтинге новостроек Краснодарского края: в [ТОП-5](https://erzrf.ru/top-novostroek1/krasnodarskiy-kray?regionKey=143001001&datePublication=240101&dateVersion=2) вошли [ЖК DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-g-krasnodar-11971083001?regionKey=143001001&gkId=11971083001) и [ЖК DOGMA-Самолёт (п. Колосистый)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-p-kolosistyj-18290623001?regionKey=143001001&gkId=18290623001), а [ЖК Все свои VIP](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-vse-svoi-vip-9261822001?regionKey=143001001&gkId=9261822001) улучшил свою позицию.

| **Место** | |  | **ЖК** | **Оценка ЕРЗ** | | **Застройщик** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0 ◼ |  | [ЖК Белые Росы](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-belye-rosy-10061176001?regionKey=143001001&gkId=10061176001), ст. Динская | 67,15 | 0,00 ◼ | [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001) |
| 2 | +3 ▲ |  | [ЖК Все свои VIP](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-vse-svoi-vip-9261822001?regionKey=143001001&gkId=9261822001), г. Краснодар | 61,40 | +2,30 ▲ | [СК Семья](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5696040001?regionKey=0&organizationId=5696040001) |
| 3 | 0 ◼ |  | [ЖК Рекорд](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rekord-8085530001?regionKey=143001001&gkId=8085530001), г. Краснодар | 60,40 | -1,20 ▼ | [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001) |
| 4 | 0 ◼ |  | [ЖК Патрики](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-patriki-22596911001?regionKey=143001001&gkId=22596911001), г. Краснодар | 59,30 | 0,00 ◼ | [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001) |
| 5 | +1 ▲ |  | [ЖК DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-g-krasnodar-11971083001?regionKey=143001001&gkId=11971083001), г. Краснодар | 54,50 | 0,00 ◼ | [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001) |
| +1 ▲ |  | [ЖК DOGMA-Самолёт (п. Колосистый)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-p-kolosistyj-18290623001?regionKey=143001001&gkId=18290623001), п. Колосистый | 54,50 | 0,00 ◼ | [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001) |

На первом месте остается [ЖК Белые Росы](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-belye-rosy-10061176001?regionKey=143001001&gkId=10061176001) (ст. Динская) от [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001). Оценка потребительских качеств жилого комплекса осталась на уровне 67,15 балла.

[ЖК Все свои VIP](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-vse-svoi-vip-9261822001?regionKey=143001001&gkId=9261822001) (г. Краснодар) от [СК Семья](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5696040001?regionKey=0&organizationId=5696040001) поднялся на три строки и занял второе место. Оценка качества ЖК выросла на 2,3 балла — до 61,4.

Третье место удерживает [ЖК Рекорд](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-rekord-8085530001?regionKey=143001001&gkId=8085530001) (г. Краснодар) от застройщика [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001). Оценка жилого комплекса стала меньше на 1,2 балла и составила 60,4.

[ЖК Патрики](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-patriki-22596911001?regionKey=143001001&gkId=22596911001) (г. Краснодар) от [ГК ТОЧНО](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?regionKey=0&organizationId=2894925001), как и раньше, на четвертом месте. Оценка качества жилого комплекса осталась прежней — 59,3 балла.

Пятое место в ТОП разделили два жилых комплекса. Так, на пятое место с шестого поднялся [ЖК DOGMA-Самолёт (г. Краснодар)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-g-krasnodar-11971083001?regionKey=143001001&gkId=11971083001) от застройщика [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001), улучшив свой прошлый результат. Оценка ЖК осталась на уровне 54,5 балла.

[ЖК DOGMA-Самолёт (п. Колосистый)](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-dogma-samolet-p-kolosistyj-18290623001?regionKey=143001001&gkId=18290623001) от застройщика [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001) поднялся на одну строку и также занял пятое место в ТОП. Оценка качества ЖК не изменилась и составила 54,5 балла.

**СПРАВКА О МЕТОДОЛОГИИ ПОДСЧЕТА ДАННЫХ**  
*ТОП новостроек по потребительским качествам формируется и публикуется каждое 1-е число месяца. Каждый жилой комплекс для попадания в ТОП должен иметь квартиры в продаже от застройщика, и в отношении жилого комплекса должна быть проведена оценка специалистами портала ЕРЗ.РФ по 133* потребительским качествам.

# 12.01.24 АНСБ. Прорыв года: на фоне аварий финансирование ЖКХ сокращается в 2,3 раза

С конца декабря 2023 года по настоящее время более, чем в 20 регионах России произошли коммунальные аварии – прежде всего, на сетях теплоснабжения. Лидер по авариям – Московская область, где строится самое большое количество многоэтажного жилья.

Декабрь-январь 2024 года ознаменовались многочисленными авариями на теплосетях и сетях водоснабжения – более, чем в 20 регионах жители остались без отопления в самые сильные морозы. Лидер по авариям – Московская область: Химки, Подольск, Солнечногорск, Климовск, Балашиха, Королёв – далеко не полный список городов-аварийщиков. Также без тепла остались жители нескольких районов Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Новосибирска, Нижнего Новгорода, Челябинска и т.д.

Отметим, что в той же Московской области аварии произошли именно в тех городах, где шло буйное строительство многоэтажного жилья. И довольно часто новые районы навешиваются на существующую инфраструктуру.

Для полной модернизации инфраструктуры ЖКХ стане понадобится не менее 15 лет и более 20 трлн рублей – такие цифры назывались в свое время на заседании Общественного совета Минстроя России. При этом в 2023 году бюджетные ассигнования на содержание и модернизацию инженерных сетей составили 860 млрд рублей.

Однако на фоне многочисленных коммунальных аварий, десятков тысяч замерзающих россиян и аварийных отключений воды, тепла и света в федеральном бюджете на ближайшие годы резко сокращаются ассигнования на ЖКХ. И если в 2024 году они еще составят 881 млрд рублей, то в 2025 году сократятся на 40%, а в 2026 году – еще на 20%. То есть, общее сокращение бюджетных средств на ЖКХ составит 60% или более, чем в 2 раза.



При этом рост тарифов ЖКХ для жителей в 2024 году составит, как минимум, 10%. И именно в тарифах «сидит» та самая инвестиционная составляющая, которую ресурсоснабжающие организации обязаны направлять на модернизацию коммунальных сетей.

Проблемой ЖКХ озаботился и президент России Владимир Путин: мало того, что он лично занимался вопросом национализации котельной патронного завода в г. Климовск, из-за аварии на которой остались без тепла жители 176 многоквартирных домов, он вернулся к этому вопросу и в ходе поездки на Чукотку. По его мнению, строительный комплекс не готов бороться за контракты в сфере ЖКХ и, следовательно, он не готов к таким масштабным работам.

«В этом году у нас предусмотрено 12 млрд руб., это небольшие деньги из федерального бюджета. Но вот мы вчера вечером с коллегами обсуждали, наверное, дали бы и больше, если бы строительный комплекс за них особенно боролся. Но он, судя по всему, не очень боролся, потому что неизвестно, готов ли сам строительный комплекс к таким масштабным работам. А там деньги предусмотрены приличные, - заявил на Чукотке президент. - Все критикуют Минфин, я иногда тоже, но в данном случае упреки в адрес Минфина несправедливы, потому что Минфин все эти долгосрочные и достаточно объемные средства на финансирование системы ЖКХ поддержал».

Путин сообщил, что на развитие ЖКХ в 2025 году правительство выделит 150 млрд руб., а в 2026 году еще 150 млрд руб. Более 180 млрд руб. достанут из Фонда национального благосостояния.

# 12.01.24 АНСБ. Татарстан восстановил права всех своих пострадавших дольщиков

Татарстан завершила работу по восстановлению прав пострадавших дольщиков на территории республики, сообщили в пресс-службе Фонда развития территорий (ФРТ).

"В Татарстане ввели последние долгострои. Завершение строительства двух подземных паркингов на ул. Зур Урам в Казани позволило исключить республику из числа регионов, которые находятся в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО)", — пояснили в фонде.

Там напомнили, что в 2019-2021 гг. набсовет ФРТ принял решения о завершении строительства десяти проблемных домов в республике. Работы выполнял региональный фонд Татарстана. Свои квартиры получили более 1,8 тыс. дольщиков.

Кроме того, были приняты решения о выплатах компенсаций в отношении шести проблемных объектов. Возмещения получили 154 дольщика.

Еще шесть объектов были включены в дорожные карты Республики Татарстан. На сегодня права 192 граждан, вложивших средства в строительство этих объектов, восстановлены.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщал, что федеральные обязательства перед пострадавшими дольщиками будут закрыты по всей стране до конца года.

"До конца года планируется принять решение о восстановлении прав всех граждан-участников долевого строительства по федеральным обязательствам. (...) Мы федеральные обязательства закрыли", — сказал Хуснуллин на открытом заседании Правительственной комиссии по региональному развитию.

Ранее сообщалось, что в этом году с помощью федеральных и региональных механизмов достроили 212 домов, которые когда-то были долгостроями. Квартиры в них получат почти 25 тыс. обманутых дольщиков. "Всего же с начала текущего года восстановлены права 32,4 тыс. граждан", — говорил Хуснуллин в начале ноября текущего года.

При этом он призвал регионы обратить особое внимание на соблюдение сроков ввода объектов в "дорожных картах".

Напомним, что восстановление прав обманутых дольщиков осуществляется с помощью нескольких механизмов. Так часть прав восстанавливается региональными властями, а часть — с помощью механизмов Фонда развития территорий. Граждане получают квартиры или выплаты.

# 11.01.24 СГ. Инвестиции в недвижимость Росси достигли рекордных 833 миллиарда

В 2023 году совокупный объем инвестиций в недвижимость России достиг 833 млрд рублей и стал рекордным за всю историю рынка с 2000 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании IBC Real Estate, уточнив, что рост транзакций за год составил 67,6%, что является максимальным значением с 2016 года.

«Такой значительный рост в 2023 году обусловлен несколькими факторами, в том числе продажей «трофейных» и знаковых для рынка объектов. Третья часть от общего объема вложений была сформирована четырьмя крупнейшими транзакциями – продажей портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании МИЦ, ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. При этом 30% от всего объема инвестиций (254 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов», – отметил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate Микаэл Казарян.

Лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость – на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в сегмент было инвестировано 325 млрд рублей, что почти в семь раз превысило показатель 2022 года – 47 млрд рублей. Жилой сегмент с долей вложений 32% занял в ушедшем году второе место, объем инвестиций составил 263 млрд рублей и на 19% превысил аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла также офисная недвижимость с долей инвестиций 16% (136 млрд рублей). Вложения в офисы в 2023 году выросли по сравнению с 2022 на 39%.

Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было инвестировано 53 млрд и 54 млрд рублей соответственно. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли – на 203%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили в многофункциональные комплексы – порядка 2 млрд руб., что на 94% меньше, чем в 2022. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась менее 1%.

В структуре распределения по регионам наибольший объем инвестиционных вложений в 2023 году пришелся на Москву. В столичные активы инвесторы вложили 538 млрд руб. или 65% от общего объема. На Санкт-Петербург пришлось 140 млрд руб. или 17% от общего объема. В недвижимые активы остальных регионов было инвестировано 155 млрд руб. или 18%.

По прогнозам IBC Real Estate в наступившем 2024 году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится.

«Большинство зарубежных компаний уже приняли решение о выходе из России либо, напротив, продолжении своего бизнеса в России, поэтому в 2024 году рынок недвижимости увидит лишь единичные сделки с иностранными активами, переговоры по которым были начаты еще в 2023 году, – поясняет Микаэл Казарян. – На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться.

По итогам 2024 года объем инвестиций составит 400-450 млрд руб., что тем не менее будет сопоставимо с высокими уровнями 2021-2022 годов». Эксперт считает, что наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 05.01.24 Коммерсантъ. Возведение метра в квадрат

2024 год может изменить траекторию спроса на жилье

Сектор жилищного строительства закончил год очередными рекордами — как по объемам ввода жилья, так и по площадям запущенных проектов. Сформированного задела в целом хватит для удержания темпов как минимум в следующем году. Однако ключевым решением для отрасли в 2024-м станет судьба льготных ипотечных программ, ограничение которых отразится на объемах ввода многоквартирных домов в более длительной перспективе. Если в новом году застройщики на фоне сокращения спроса начнут снижать запуск проектов, то это может привести к падению темпов ввода после 2026-го. Хватит ли административных мер поддержки предложения и ожидаемого роста спроса на частные дома для удержания и наращивания темпов — вопрос пока открытый.

2023 год, по предварительным оценкам, стал самым успешным для жилищного строительства: ожидается, что ввод жилья превысит 105 млн кв. м. Чуть менее половины этого объема, 51 млн кв. м, как сообщалось, обеспечит ввод многоквартирных домов (против 45,5 млн кв. м в 2022-м). Одновременно с этим вырос и запуск новых проектов: по данным Минстроя, объем их выхода на рынок оценивается в 47 млн кв. м, что стало абсолютным максимумом для России. В итоге в стадии строительства, по данным на 26 декабря, находится примерно 108 млн кв. м — на 8% больше, чем годом ранее. Теперь, как отмечают в аппарате вице-премьера Марата Хуснуллина, стоит задача «удержать высокие темпы жилищного строительства в последующие годы, чтобы достичь ежегодного ввода не менее 120 млн кв. м жилья».

Росту запуска новых проектов способствовал ажиотажный спрос на ипотеку, преимущественно льготную, в связи с ростом ключевой ставки, к тому же застройщики старались сделать задел по продажам в ожидании возможного завершения части льготных программ с 1 июля 2024 года.

Наряду с этим фактором активного спроса стало также желание граждан не допустить обесценения сбережений на фоне роста инфляции. Впрочем, у льготной ипотеки есть и обратная сторона: ЦБ уже фиксировал признаки перегрева рынка. Так, рост спроса на жилье в 2023 году спровоцировал резкий рост цен на недвижимость, и для охлаждения рынка уже принимались меры: сначала минимальный взнос по всем льготным программам был повышен по всем ипотечным программам с господдержкой с 15% до 20%, а по ипотеке на новостройки под 8% с 23 декабря он вырос уже до 30%.

Действие основных льготных программ, в частности семейной ипотеки под 6% и льготной ипотеки под 8%, пока завершается летом 2024 года.

Семейную ипотеку власти уже обещали продлить, а вот ипотеку на новостройки планируется сделать более адресной, в частности оставить ее для регионов с низким спросом на жилье. На принятие итогового решения и поиск баланса есть еще полгода, однако прогнозы, которые делаются сейчас, вполне ожидаемо предрекают заметное уменьшение спроса на жилье с учетом того, что ключевая ставка, по оценкам Минфина, может начать снижаться в лучшем случае к концу следующего года. В итоге застройщики будут сокращать запуск новых проектов — это уже влечет за собой риски падения объемов ввода жилья после 2026 года, хотя задел, который может быть сформирован в первом полугодии 2024 года, может несколько сгладить этот эффект. При этом, отмечают в аппарате Марата Хуснуллина, правительство «регулярно проводит мониторинг ситуации рынка жилищного строительства, работая в связке с ЦБ и Минфином — при необходимости будут разработаны новые предложения по поддержке граждан».

[Как изменения в условиях льготной ипотеки повлияют на стоимость жилья](https://www.kommersant.ru/doc/6441731?from=doc_vrez)

Вероятно, компенсировать этот риск отчасти может рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС), который пока меньше подвержен влиянию ипотечного фактора, в силу того что охват этого сегмента ипотечным кредитованием значительно скромнее притом, что этот сегмент по объемам ввода сопоставим с рынком многоквартирных домов. Так, в ИЖС с ипотекой возводится каждый пятый дом, а в секторе многоквартирных домов — 90% сделок на первичном рынке производится с ипотекой. В этом году ввод частных домов несколько замедлился, но остается высоким (по данным за январь—ноябрь, сдано в эксплуатацию 52,2 млн кв. м, что на 6,8% меньше, чем годом ранее), при этом потенциал этого сегмента, по экспертным оценкам, еще не реализован и спрос, который активно проявил себя с ковидного 2020 года, будет продолжать расти.

Власти уже задумывались о дополнительном стимулировании интереса к ИЖС — в частности, Минстрой анонсировал разработку отдельной льготной ипотечной программы для этого сегмента.

Пока же на ИЖС в основном влияют, в частности, регуляторные факторы — например, программа социальной газификации подталкивает граждан к регистрации домов. Дальнейший рост спроса на частное домостроение ожидается и на фоне регуляторных изменений — распространения на этот сегмент возможности финансирования строительства через эскроу-счета при использовании типовой документации или домокомплектов, что делает и более понятным этот сегмента для банков.

[Ажиотажный спрос на кредиты снизится в 2024 году](https://www.kommersant.ru/doc/6425678?from=doc_vrez)

Впрочем, обеспечение ввода 120 млн кв. м жилья, по мнению главы НОСТРОЙ Антона Глушкова, зависит не только от ипотечных программ, но и от иных мер поддержки: механизмов инфраструктурных облигаций, упрощения процедур по внесению изменений в градостроительные документы, а также масштабирование практик по реализации проектов комплексного развития территорий. В аппарате вице-премьера также сообщают, что ведется системная работа по обеспечению высоких темпов ввода — в частности, Минстрой заключил с регионами меморандумы по повышению градостроительного потенциала участков для жилищного строительства, «что позволяет сформировать заделы на будущее». На 1 декабря, отмечают в аппарате, он составил 432,6 млн кв. м — на 10% больше, чем годом ранее. Также идет работа по выявлению и вовлечению в оборот неиспользуемых территорий: в текущем году выявлено 140 тыс. га участков, пригодных для жилищного строительства. Однако де-факто это меры поддержки предложения, которое, как известно, порождается спросом.

Евгения Крючкова

# 09.01.24 За-Строй. Что год Дракона готовит строителю?

Не исключено, что рынок российской недвижимости будет существенно трансформироваться, принимая новые формы

Похоже, финансистам в итоге удалось переломить лобби строительных олигархов и чиновников. На рынок недвижимости надвинулись ощутимые заморозки, которые коснутся всех действующих лиц – от крупных девелоперов, до мелких строительных подрядчиков и саморегуляторов. Почему можно сделать такие выводы и на какие метрики стоит ориентироваться?

Банкиры с гаечным ключом

О стремлении финансового блока немного снизить обороты в ипотечных программах, говорилось уже неоднократно, в том числе и [на нашем сайте](https://zsrf.ru/blogpost/290/stavka-rastet-k-chemu-gotovitsja). Опасения председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной и министра финансов РФ Антона Силуанова довольно резонны – накачивание сектора деньгами не приводит к решению жилищных проблем россиян, а только приводит к росту цен и раздувает пузырь на рынке. Если его немного не «подморозить», можем столкнуться с неприятными явлениями, которые мы имели возможность воочию наблюдать в 2008 году, когда американский ипотечный кризис привёл к серьёзнейшим проблемам в мировой экономике. Или в 2021 году, когда китайское Правительство срочно было вынуждено [спасать в ручном режиме](https://zsrf.ru/news/2021/09/21/drakon-na-glinjanyh-nogah) крупнейшего застройщика страны – компанию Эвергранд.

Основные тезисы государевых финансистов всё те же:

Механизм стимулирования (льготной ипотеки) должен быть временным.

Долгое его удержание снижает доступность жилья.

Льготы от застройщиков приводят к раздуванию цен.

Правительство России к этим аргументам прислушалось и уже ввело ужесточило по ряду параметров программы льготной ипотеки. В частности, был снижен максимальный размер кредита для всех регионов, включая столичные, до 6-ти миллионов рублей (при том, что ранее для мегаполисов сумма была вдвое больше). Кроме того, первоначальный взнос по программе был повышен с 20% до 30%.

Кроме того, остаётся под вопросом судьба двух ипотечных программ, которые будут действовать до середины текущего года – семейной и льготной ипотеки на новостройки. Будут ли их продлевать и на каких условиях, пока не ясно. Не стоит забывать и про фактор базовой ставки, которая, напомним, составляет 16%. При этом большинство банков уже бодро повысили свои ипотечные ставки до ощутимых 19-20% годовых. Наконец, для тех же строительных компаний заёмные деньги на проектное финансирование стали обходиться дороже.

Всё это вместе позволяет прогнозировать существенное падение спроса. Например, наши коллеги с РБК-Недвижимость опросили своих экспертов, которые дружно пришли к консенсус-прогнозу – в среднем снижение может составить 20-30% к 2023 году. При этом, правда, большинство оговорилось, что ни к каким особым катаклизмам этот не приведёт – рынок будет спокойно жить в том же режиме, но при меньших объёмах.

А что же главное строительное ведомство?

В Правительстве и Минстрое России, по итогам года ввод жилья ожидается на уровне не менее 105-ти миллионов квадратных метров, в том числе порядка 51-го миллионов «квадратов» – в сегменте МКД. Правда, с каждым годом возникает всё больше вопросов к качеству и комфорту этого жилья, обеспеченностью его социальной и транспортной инфраструктурой, да и объёмам реализации.

Накануне Нового мода министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин дал большое интересное интервью «Строительной газете». Много говорил о достижениях, о кадровых проблемах, о благоустройстве и комплексном развитии КРТ. А вот на вопрос о задачах отрасли на 2024 ответил максимально обтекаемо:

Сегодня в рамках работы Правительства мы уже находимся в плотном диалоге с коллегами, в том числе по изучению ситуации в части действия льготных ипотечных программ, включая «семейную» ипотеку и определение вектора работы в этом направлении в 2024 году. Это действительно важный инструмент, дающий значительный эффект для улучшения жилищных условий граждан.

Никаких заявлений о том, что курс на 120 миллионов квадратов взят и будет неукоснительно соблюдаться, не прозвучало. Стоит вспомнить и летние заявления заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, который аккуратно отмечал, что объёмы льготной ипотеки выданы очень большие, и власть будет думать об её дальнейшем регулировании. Наконец, и на декабрьской прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным тема строительства вообще не поднималась, разве что в разрезе восстановления новых регионов.

Как может измениться рынок недвижимости?

Разумеется, пока это не более, чем догадки. Новые цифры могут быть озвучены в послании Владимира Путина Федеральному Собранию, которое, традиционно, носит более деловой и информативный характер, чем прямая линия. А также в стратегических документах, где, скорее всего, появятся коррективы.

Не исключено, что рынок недвижимости будет существенно трансформироваться, принимая новые формы. Например, будет принято решение сосредоточиться на сегменте элитного коттеджного жилья, временно «притормозив» строительство многоэтажек-человейников. Или вообще грядёт плавный переход к советской модели с развитием системы социального найма, понятно, не через раздачу жилья напрямую, а через льготы и сертификаты. Хочешь новую квартиру? – сходи на СВО, роди трёх детей, отработай десяток лет на оборонном заводе. А вот что прежняя гонка за объёмами будет сохранена, представляется маловероятным.

В этих условиях строительным холдингам, действительно, придётся сосредоточить усилия на работе в новых российских регионах и выполнении госзаказов.

# 10.01.24 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал об основных тенденциях в ценообразовании строительной отрасли

Переход на ресурсно-индексный метод (РИМ) стал ключевым событием в строительном ценообразовании в 2023 году. Об этом сказал в интервью телеграмм-каналу «Просто о сметах» президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Он подвел итоги минувшего года по ряду направлений, включая рынок строительных материалов, вопросы повышения профмастерства специалистов в области ценообразования, а также рассказал о планах на 2024 год.

**Вы довольно часто говорите о том, что результаты мониторинга, который осуществляет НОСТРОЙ, показывают несоответствие утвержденного показателя заработной платы, который принимается в субъектах РФ относительно рыночной оплаты во многих регионах. Как сейчас обстоят дела?**

За три последних года сделано немало в этом направлении и накопленный ранее разрыв в зарплатах был сокращен в большинстве субъектов Российской Федерации, особенно там, где «роль Росстата» по сбору данных от строительных компаний выполняли СРО и данная информация ложилась в основу расчета заработной платы рабочего 1 разряда, занятого в строительстве. Инициативу НОСТРОЙ поддержали, и, как результат - среднее увеличение нормативного показателя составило: 10% в 2021 году, 15% в 2022 году и 17% в 2023 году.

Надо отметить, что цвет зарплаты тут не причем, вопрос в объективности выборки. Мы понимаем, что опрашивать компании только по наличию строительного ОКВЭД не является показателем, что это компания занимается строительством. Например, среднестатистический региональный водоканал помимо всего прочего имеет еще и ОКВЭД по строительству и сбор данных с такой компании, в штате которой больше эксплуатанционщики, а не строители сильно смазывает картину. НОСТРОЙ предложил Росстату заключить соглашение об информационном обмене в части предоставления данных о строительных компаниях, пока, к сожалению, мы не подошли к его подписанию.

Кроме того, мы должны понимать, что сегодняшний рынок далеко вперед шагнул, на стройках кадровый дефицит и работодатели вынуждены конкурировать с другими отраслями и повышать заработные платы, что значительно усилилось в 2022 и 2023 годах. Поэтому эта работа по-прежнему остается актуальной и необходимой.

Кроме того, необходимы системные решения, которые могут быть отрегулированы отраслевым трехсторонним соглашением. Существующий коэффициент для строителей 1,2 предусмотрен отраслевым соглашением, его действие завершается 31.01.2024 г. и при расчете заработной платы в следующем году после этого срока даст просадку. Поэтому необходимо срочно продлевать его действие и НОСТРОЙ вместе с РСС и Профсоюзами предложили в новом соглашении пересмотреть коэффициент 1,2 в сторону увеличения. Кроме того, у нас большая страна с разными условиями (климатическими, географическими и т.п.), поэтому нам нельзя тут уходить от региональных особенностей и сегодня необходимо вернуться к обсуждению вопроса учета при расчете заработной платы регионального коэффициента, предусмотренного региональными отраслевыми соглашениями.

**Уже стала крылатой фраза «РИМ шагает по стране». Как вы оцениваете результаты по переходу на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства? И каких результатов вы ожидаете?**

71 субъект РФ перешли на РИМ в 2023 году. Остальные должны прейти в первом квартале 2024 года. Это большая кропотливая работа как региональных центров ценообразования, кто готовит материалы и тут мы подключили региональные СРО к этой работе, в большинстве регионов она встала на нужные рельсы, так и Минстроя России и ГГЭ, кто все эти материалы проверяет.

Мы возлагаем на этот метод несмотря на то, что это переходный период и очень надеемся, что он будет исключением из правила «нет ничего постояннее, чем временное». На волне большого количества торгов, на которых нет участников из-а непревликательности цены, скачков на рынке строительных ресурсов другого выхода у нас нет.

Мы в своей работе по-прежнему (несмотря на сменившийся вектор, что наполнение ФГИС ЦС никак не влияет на переход на РИМ) делаем упор на наполнении ФГИС ЦС прямыми ценами производителей и поставщиков, а не ценами от региональных центров ценообразования.

С момента привлечения к данной работе по просьбе Главгосэкспертизы России в 2021 году СРО наполняемость увеличилась в 3,6 раза. Вынуждены констатировать, что наполнение в среднем по стране ФГИС ЦС колеблется в районе 10 %. Есть регионы лидеры, как правило они совпадают с нашими пилотами и участием СРО в этой работе. А есть регионы, где этому вопросу практически не уделяют внимание и здесь нужно работу активизировать. Мы предложили Минстрою России наделить СРО правом передачи данных во ФГИС ЦС, тем более что при созданном ГГЭ мониторинговом центре и выстроенной с их стороны верификацией данных это будет дополнительным источником информации. Сегодня все цены во ФГИС ЦС попадают только после сплошной проверки со стороны Главгосэкспертизы России.

Сегодня СРО отрабатывают в прямом взаимодействии с поставщиками и производителями вопрос передачи информации в ФГИС ЦС, помогают идентифицировать их продукцию с кодами КСР, а где-то по поручению производителей ведут личные кабинеты последних. Поэтому, мы видим вопросы, которые необходимо дорабатывать в ФГИС ЦС для оптимизации. Весной 2023 года мы собрали предложения со всех субъектов РФ и направили их в ГГЭ и рассчитываем на усовершенствование системы (ГГЭ ответило о возможности учета предложений при очередной доработке).

Следующим этапом мы видим необходимость анализа цен, размещенных в ФГИС ЦС и сравнение с данными производителей и поставщиков, представленных в системе с данными коммерческих предложений, которые они же делают строительным компаниям – членам НОСТРОЙ.

**НОСТРОЙ часто говорит о рынке строительных материалов. Вроде бы это не ваша прямая компетенция, зачем вам это надо?**

Для этого есть несколько причин. Первая – цена на строительные материалы. Мы проводим совместно с Минстроем и ГГЭ еженедельный мониторинг индикативных строительных ресурсов и видим, как меняется рынок. При отсутствии динамического ценообразования в строительстве существенно повышаются риски по исполнению контрактных обязательств. Механизм 1315 спас ситуацию на волне роста стоимости строительных материалов в 2021-2022 годах, цена была пересмотрена на каждом десятом государственном и муниципальном контракте. Механизм дался непросто, огромное количество разъяснений, региональных мероприятий, практических консультаций мы провели. Колоссальную пользу принес портал Минстроя России и ГГЭ по данному механизму. 2023 год, к сожалению, показывает те же тенденции по росту стоимости строительных материалов, но на контракты, заключенные после 2022 года механизм 1315 не распространяется. Сегодня мы собираем данные по контрактам, которые находятся под угрозой исполнения по рискориентированной модели НОСТРОЙ, которые будут переданы в Минстрой России. Мы считаем, что сегодня можно говорить о продлении механизма 1315 без выделения дополнительного финансирования, а за счет пересмотра существующих программ.

По результатам мониторинга цен на строительные материалы, который проводит НОСТРОЙ в 2023 году наблюдается рост цен на строительные материалы: 47% - битум, 35% - металл, 19% - цемент и т.д., тогда как прогнозный дефлятор на 2023 год по данным Минэкономразвития, который закладывается в цену контракта составляет всего 5,9%. В такой ситуации вообще сложно говорить о рентабельности на бюджетной стройке, которая имеет достаточно большую долю в объеме строительства.

Вторая – качество строительных материалов. Мы прошли волну импортозамещения, существенную роль для стройки оказал Каталог импортозамещения НОСТРОЙ. Поэтому на его базе сегодня создается Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных ресурсов, который призван помочь проектным и строительным компаниям в выборе материалов для строек, которые полностью сертифицированы и подтверждены результатами лабораторных испытаний. Для производителей и поставщиков это хороший сервис довести информацию о себе до конечного потребителя, тем более что НОСТРОЙ в лице своих членов (99 тыс строительных компаний) является крупнейшим потребителем строительных материалов в стране.

**Есть мнение о том, что по договорам, предметом которых является капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, квалификация строителей ниже, чем на больших стройках. Что сделано НОСТРОЙ в данном направлении?**

Да, действительно, за период 2020-2023г сумма предъявляемых исковых требований в рамках исполнения договоров по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах к подрядным организациям показывает динамику увеличения. Такая тенденция обусловлена, в том числе из-за низкой квалификации подрядных организаций.

В связи с этим НОСТРОЙ вышел с предложением в Минстрой России о привлечении СРО к проведению предварительного отбора по формированию реестра квалифицированных подрядных организаций и приемки работ. К сожалению, в регионах, которые мы анализировали региональными комиссиями прошли предквалификационный отбор компании, которые не являются членами СРО, хотя это требование четко зафиксировано законодательством. Комиссией по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России был разработан типовое соглашение о взаимодействии регионального оператора и СРО по указанным вопросам, проведен предварительный отбор пилотных регионов, кто готов провести эту работу. Данные материалы направлены были направлены курирующему заместителю Ересько А.В. Очень надеемся, что в следующем году мы сможем запустить пилоты в отобранных регионах.

**В 2023 году в Совете Федерации НОСТРОЙ заявил о начале эксперимента по «открытой книге». Скажите, уже есть результаты?**

Проведение эксперимента по «открытой книге» было предусмотрено Дорожной картой по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. Мы договорились о проведении эксперимента с подрядными компаниями и их заказчиками и фактически вели весь год двойной учет расходов.

1.     Первый – закрытие работ и материалов как это предусмотрено сегодня.

2.     Второй – как реально обстояли дела с расходами подрядных компаний (можно его еще управленческим учетом назвать) с целью понимания дисбаланса, есть ли он и в каком объеме.

Предварительные итоги расчетов по нашему пилоту показали, что подрядчик недополучил почти 10% от уже увеличенной цены по постановлению №1315 и в случае отсутствия механизма 1315 подрядчик скорее всего бы не смог достроить объект, так как разница составила бы уже 31%.

Завершая, вопрос про сметчиков. НОСТРОЙ проводит один из самых массовых конкурсов профмастерства для сметчиков. Поделитесь в чем успех и какие результаты?

Все верно, НОСТРОЙ уже три года подряд проводит конкурс на звание Лучший сметчик. Мы использовали разные формы: очный, очно/заочный, дистанционный форматы. Больше всего мы уделяли внимание заданиям, чтобы сделать конкурс творческим и интересным, но при этом сохранить требования, которые предъявляет бизнес и работодатели к сметчикам.

За это время в конкурсе приняло участие более 1500 человек из всех регионов страны. Если первый год мы проводили финал среди сметчиков – участников нашего конкурса, то последние два года финалисты направляются для участия в Международном строительном чемпионате (МСЧ), где наши представители занимают призовые места. В прошлом году – это третье место, в этом году – второе. Помимо всего прочего сметчики воспринимают наш конкурс как тренировку и потом выходят на МСЧ как самостоятельные участники и тоже показывают отличные результаты. Мы еще заметили интересный факт – после наших конкурсов сметчики очень успешно развиваются в своей профессионально деятельности, растет по службе, получает дополнительные заказы и в целом растет в своем профессиональном рейтинге. Мы гордимся нашими сметчиками, верим, что экономика предприятий во многом зависит от их квалификации и планируем и дальше продолжать эту работу и приглашаем всех коллег следить за информацией на нашем сайте о начале подачи заявок на конкурс в 2024 году.

# 10.01.24 РИА Новости Десять главных ожидаемых событий рынка недвижимости 2024 года

Рынок недвижимости России вступает в 2024 год в условиях по-прежнему непростой экономической конъюнктуры. И в грядущем году его точно ждут интересные изменения, как позитивные, так и не очень. Стройотрасль вновь будет пытаться продемонстрировать рост жилого строительства, причем на фоне нестабильных цен, спроса и ситуации с ипотекой. Ожидаются перемены в части аренды, ЖКХ и расселения аварийного жилья, а также запуск новых масштабных проектов. РИА Недвижимость традиционно рассказывает о самых ожидаемых событиях рынка в 2024 году.

1. **Риски снижения ввода жилья**

В последние несколько лет каждый год возникают сомнения – а будет ли годовой ввод жилья сопоставим с предыдущим? И каждый год вновь становится рекордным.

В 2022 году не все верили, что отечественной стройотрасли удастся перешагнуть отметку в 100 миллионов квадратных метров – тем не менее было построено более 102. В 2023 году экономическая ситуация стала сложнее, начал увеличиваться объем нераспроданного жилья, энтузиазм застройщиков в плане вывода новых проектов, казалось, поутих, а потому в кулуарах вновь стали шептаться – не надо, дескать, было обещать.

Сомнения усилились после публикации данных Росстата по вводу за десять месяцев – показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2%. А в октябре и вовсе зафиксировано падение на 26%. Населением же было сдано только 2,1 миллиона квадратных метров, что на 59% ниже показателя октября 2022 года. Но уже под конец года министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин пообещал президенту Владимиру Путину, что ожидается 104 миллиона квадратных метров или даже 105, а позже курирующий стройотрасль вице-премьер Марат Хуснуллин и вовсе заявил о 107-108 миллионах.

Сохранять ввод на таком же уровне, а тем более превысить его, в следующем году будет невероятно сложно, это признают даже чиновники, которые традиционно предпочитают больше говорить об успехах, нежели о проблемах.

Так, замминистра строительства Никита Стасишин, говоря о большом градостроительном потенциале, более 420 миллионов квадратных метров, признавал, что это еще не гарантия большого ввода. "Градпотенциал – это подготовленная земля со всей необходимой разрешительной документацией. Но можно получить разрешение на строительство, но не начинать строить и привлекать средства граждан, если финансирование слишком дорого. Сегодня с учетом действующей ключевой ставки, конечно, мы видим риски сокращения объемов выхода новых проектов", - отметил замминистра.

По его словам, если Минстрой увидит снижение объема запуска новых жилых проектов в России, то ведомство будет дополнительно предлагать меры поддержки девелоперов жилья.

Кроме того, рекорды предыдущих лет в значительной степени осуществлялись за счет объектов, легализованных в рамках "дачной амнистии". Теперь на них рассчитывать особенно не приходится. По данным Росреестра, их доля в общем объеме зарегистрированных прав на объекты недвижимости не превышает 2%.

1. **Ценовая неопределенность**

Принято считать, что недвижимость – актив, который всегда только дорожает. В последние годы динамика цен только укрепила это расхожее мнение. Однако не стоит забывать, что рост не может быть бесконечным, и в цикличности экономики он нередко сменяется падением, что случалось уже не раз в истории разных стран.

По разным аналитическим данным, в 2023 году цены на первичном рынке в России выросли примерно на 15%, на вторичном – на 12-14%. В новом году картина прогнозируется уже иная, и главным образом из-за изменения спроса в связи с ростом ипотечных ставок. Если первичный рынок еще может продержаться за счет льготных программ, то на вторичном на ипотеку рассчитывать не приходится.

По мнению гендиректора "Циана" Дмитрия Григорьева, спрос на ипотеку в следующем году может снизиться до уровня начала 2023 года, по сравнению с пиковыми значениями августа-сентября года падение составит примерно 40%. И если на новостройки большой коррекции цен не ожидается, в том числе и потому, что у застройщиков имеются контракты с банками, не предполагающие серьезной гибкости, то на вторичном рынке цены за год могут снизиться на 10-12%.

Между тем, разрыв цен между "первичкой" и "вторичкой", по данным ЦБ, уже приблизился к 40%. Снижение цен на готовые квартиры может привести к еще более серьезному дисбалансу. Не стоит и забывать, что объем непроданных новостроек в стране уже превысил 70 миллионов квадратных метров, чего ранее никогда не бывало. И если предположить, что часть покупателей с "живыми" деньгами перетечет на вторичный рынок, этот показатель может стать критичным.

1. **Дальнейшая судьба льготной ипотеки**

После роста ключевой ставки ЦБ рыночные ипотечные ставки поднялись, по сути, до заградительного уровня, приблизившись едва ли не к 20%. Льготная программа при этом не изменилась и фактически осталась главным инструментом для развития ипотечного рынка и обеспечения продаж застройщиков.

Однако ЦБ продолжает с ней бороться, считая ее причиной раздувания ипотечного пузыря и роста цен на жилье. В конце прошлого года подобные заявления стали слышны и от Минфина. Например, замдиректора департамента финансовой политики Минфина Алексей Яковлев заявлял, что льготные программы должны завершить свое действие в определенный им изначально срок, при этом оговариваясь, что министерство готово обсуждать точечные меры поддержки.

В конце декабря условия все-таки были скорректированы - первоначальный взнос по льготной ипотеке повысился с 20% до 30%. При этом максимальный размер кредита для всех регионов теперь составит 6 миллионов рублей (ранее в Москве, Санкт-Петербурге и столичных областях лимит был 12 миллионов рублей).

"Изменение размера первоначального взноса и лимита кредита по программе льготной ипотеки является шагом к ее окончательному сворачиванию", - прокомментировал управляющий директор компании "Метриум" Руслан Сырцов.

Придерживающийся аналогичного мнения руководитель портала "ЕРЗ.РФ" Кирилл Холопик также заявил, что после вступления в силу новых требований объемы выдачи льготной ипотеки сократятся минимум наполовину.

Насколько эксперты окажутся правы – покажет грядущий год. Пока же программа действует до 1 июля 2024 года. Вероятность, что она будет продлена, пусть и с корректировками, достаточна велика. Все же стройотрасль сильно от нее зависит, и у нее слишком много сторонников – банки, застройщики, депутаты, Минстрой и вице-премьер Хуснуллин.

Кроме того, возможное продление косвенно анонсировал в ноябре на выставке-форуме "Россия" Файзуллин. "Льготные ипотечные программы в каком-то виде будут сохранены и после 1 июля, обсуждается несколько вариантов", - отмечал он.

1. **Развитие ИЖС**

"Приоритет у правительства РФ в части развития жилья сегодня смещается в сторону индивидуального жилищного строительства. Многоквартирное жилье мы разогнали, раскачали, но у людей должен быть выбор с одинаковыми условиями приобретения такого жилья", - заявил осенью Стасишин.

В общем объеме ввода жилья в стране на ИЖС приходится примерно половина. До недавнего времени значительная доля частных домов приходилась на объекты, легализованные в рамках дачной амнистии. Теперь же этот потенциал исчерпан, а значит, нужно стимулировать новое строительство. Одной из таких стимулирующих мер стало распространение механизма эскроу-счетов, используемого в многоквартирном строительстве, на частное домостроение с привлечением подрядчиков. Соответствующий законопроект принят Госдумой в первом чтении. Для поддержки механизма на этапе внедрения утверждена пилотная программа субсидирования кредитов с использованием счетов эскроу по ставке до 1%. Программа реализуется за счет средств "Дом.РФ" в размере 1 миллиарда рублей.

Если "пилот" будет успешным, а законопроект примут без проволочек, механизм распространится по всей стране и результаты можно будет оценить уже в новом году.

Кроме того, в ноябре Файзуллин на встрече с Путиным предложил выделить ипотеку на ИЖС в отдельную льготную программу. Президент инициативу поддержал, и вопрос, по словам Файзуллина, уже прорабатывается. Какими будут параметры программы и каковы будут ее практические результаты, опять же, увидим в этом году.

Интересно не только то, какими будут условия льготной ипотеки на ИЖС, но и каков будет рыночный контекст на момент ее внедрения. Не исключено, что ипотека на многоквартирное жилье к тому времени станет менее доступной, и интерес как покупателей, так и застройщиков переместится именно в сторону частных домов.

1. **Где и как вырастут тарифы ЖКХ**

В новом году россиян ждет повышение платы за жилищные и коммунальные услуги, но разное, в зависимости от конкретного региона.

Правительство утвердило предельные индексы повышения тарифов для регионов. Это значит, что местные власти могут повысить тарифы только до определенной величины. Учитывая, что коммунальная сфера испытывает хроническое недофинансирование, а источников средств, помимо самого населения и бюджетных субсидий, не так уж много, можно предположить, что субъекты воспользуются лимитом по максимуму.

В первом полугодии 2024 года средний индекс по всем субъектам РФ равен нулю, а со второго полугодия его величина варьируется в зависимости от региона. Наименьший – в Хакасии, 4%, наибольший – в Забайкальском крае, 15%. Также среди самых высоких пределов – Омская область (14%), Челябинская область (11%), Башкирия (10,9%), Татарстан (10,8%), Московская (10,7%) и Ленинградская области (10,2%). В Санкт-Петербурге тарифы могут вырасти на 9,8%, в Москве – на 11%.

По данным доцента базовой кафедры Финконтроля, анализа и аудита Главного контрольного управления Москвы РЭУ им. Г. В. Плеханова Дмитрия Осянина, на ноябрь российская семья в многоквартирном доме платит за услуги ЖКХ почти 5,3 тысячи рублей в месяц. "В результате увеличения индексов счета на ЖКУ в среднем по стране вырастут на 10-11% или на 520-580 рублей", — подсчитал финансист.

1. **Падение инвестиций в недвижимость**

Объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году стал рекордным, достигнув, по предварительным оценкам, 750-850 миллиардов рублей. А вот новый год таким удачным уже не станет, предупреждают консультанты.

"Мы ожидаем, что в связи с завершением процесса ухода зарубежных игроков с российского рынка в 2024 году общий объем вложений в недвижимость России может снизиться относительно рекордного 2023 года и составить около 400-500 миллиардов рублей, но при этом ожидаем, что сохранится высокая ликвидность на уровне выше 2021 года, который за последнюю декаду был самым успешным годом до ухода иностранных игроков", - рассказала руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова.

По прогнозам NF Group, в 2024 году доля сделок с площадками под девелопмент составит в общем объеме инвестиций до 30%, 25% придется на офисы, 20% - на торговые объекты, 15% - на склады, 10% - на гостиничную недвижимость.

Также в NF Group подсчитали, что если в 2023 году доля сделок с иностранными активами составит около 40% против 22% в 2022 году, то в 2024-м показатель снизится до 20%. В то же время доля иностранного капитала в объеме инвестиций так и останется на уровне менее 1%.

1. **Убийственное регулирование посуточной аренды**

В конце прошедшего года депутаты решили зарегулировать рынок посуточной аренды, разработав ряд поправок. Ключевой из них является необходимость получать разрешение 2/3 собственников, проживающих в подъезде многоквартирного дома.

Как заявлял автор законопроекта депутат Владимир Кошелев, на такой вид аренды поступает много жалоб от жителей, к нему много претензий, в том числе и по линии правоохранительных органов. Теперь же Жилищный кодекс дополнится нормой об обязанности собственника квартиры при заключении договора аренды соблюдать права и интересы соседей, а также правила содержания общего имущества, даже если такой договор заключается всего на сутки. Предполагается, что поправки будут способствовать приведению рынка в более цивилизованный вид.

Однако эксперты высказываются, что эффект может оказаться не столь позитивным. На практике вероятен дефицит мест доступного проживания, вырастут цены на гостиничные услуги и сформируется теневой сектор экономики.

В частности, по мнению президента Гильдии владельцев посуточной аренды жилья и иных малых средств размещения России Яны Бабиной, получение согласия на сдачу жилья от 75% собственников практически невозможно, поэтому те, кто сдают квартиры посуточно, продолжат это делать в обход закона. "Рынок просто уйдет в тень. А это не сокращение, а целый теневой сектор экономики, который будет процветать, потому что его лишили права работать в рамках правового поля", - заявила она.

"Посуточная аренда в результате принятия законопроекта подорожает. Но насколько — сложно сказать", - считает гендиректор сервиса онлайн-бронирования жилья "Суточно.ру" Юрий Кузнецов, полагая, что предложение арендных квартир сильно сократится, а собственники жилья, приобретенного в ипотеку, потеряют возможность ее выплачивать за счет арендаторов.

Руководитель направления краткосрочной аренды "Авито Недвижимость" Артем Кромочкин в свою очередь сказал, что сокращение предложения квартир для краткосрочной аренды также приведет к росту стоимости размещения в отелях, что может негативно отразиться на развитии внутреннего туризма.

Коллега Кошелева по думскому комитету Сергей Пахомов убежден, что сдавать жилье посуточно после принятия закона люди не перестанут: "Перестанут люди сдавать посуточно? Не перестанут, потому что сложно администрировать, сложно ловить". На вопрос же о том, не убьет ли рынок краткосрочной аренды в России требование согласия 75% собственников, депутат ответил так: "Конечно, убьет. Но вопрос, если ли рынок".

Между тем, рынок есть, и весьма внушительный. По оценкам Центра стратегических разработок, в настоящее время он оценивается в 230 миллиардов рублей, а к 2026 году он может достичь 495 миллиардов. Число объявлений о краткосрочной аренде в стране - 318 тысяч, к 2026 году оно может вырасти до 655 тысяч. При этом только 32% владельцев жилья, сдающих его в краткосрочную аренду, платят налоги.

1. **Новые механизмы расселения аварийного жилья**

Программа расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, практически завершена, и часть регионов уже приступила к следующему этапу – она охватывает 2 миллиона квадратных метров, признанных аварийными на 1 января 2022 года. Значительная часть новой программы, вероятно, будет уже реализовываться в измененном формате – в последнее время много говорилось о разработке новых подходов, и вскоре они начнут воплощаться на практике.

В частности, по словам Хуснуллина, предлагается пересмотреть долю софинансирования программы со стороны регионов. В настоящее время, уточнил чиновник, этот показатель равен 18%. "С 2018 года часть регионов экономически развилась, и мы предлагаем увеличить их долю софинансирования, чтобы можно было увеличить площадь расселяемого жилья", - рассказал вице-премьер.

Также в обновленной программе должны появиться меры, стимулирующие интеграцию непригодных для проживания домов в проекты комплексного развития территорий с участием инвесторов, отметил Хуснуллин. Как рассказывал в интервью РИА Недвижимость первый замглавы Минстроя Александр Ломакин, коммерческим застройщикам могут предоставить выплаты для компенсации затрат на расселение аварийного жилья в рамках механизма комплексного развития территорий.

Кроме того, добавил вице-премьер, новая программа должна предусматривать ремонт и расселение аварийных домов, являющихся памятниками архитектуры.

Возможно, в следующем году также заработает финансирование расселения аварийного жилья с помощью облигационных займов, механизм которого разрабатывал Фонд развития территорий. "Мы как институт развития можем привлекать облигационные займы, в том числе с поддержкой государства. Наша задача здесь – не заработать, а выйти в ноль. Формат работы такой: мы привлекаем деньги на долговом рынке, тратим их на формирование участка, расселение людей и снос зданий, а затем получаем небольшую прибыль, которая нужна на проценты по облигациям, за счет продажи площадки девелоперу или доли при реализации квартир", – пояснял в интервью РИА Недвижимость гендиректор ФРТ Ильшат Шагиахметов.

При этом может быть распространен механизм долгосрочных займов за счет средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций, соответствующие поправки должны были разработать еще в начале прошедшего года.

Не исключено также, что в каком-то виде будет учтена и инициатива депутатов о предельном сроке расселения аварийного жилья в три месяца. По словам первого зампреда комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимира Кошелева, встречаются ситуации, когда 90% дома расселено, но оставшиеся семьи продолжают там жить. "Мы прорабатываем законопроект, которым будет предусмотрено, что расселение всего аварийного дома не должно будет превышать три месяца. Если такого не будет, то чиновник, отвечающий за расселение, будет иметь серьезные последствия в плане наказания", - говорил он, уточняя, что соответствующую инициативу предполагалось выдвинуть на рассмотрение осенью текущего года.

1. **Начало строительства "Москвы-Сити 2.0"**

Расселение квартала №804 "Камушки", построенного в 50-х годах прошлого века и расположенного по соседству со знаменитым кластером "Москва-Сити", обсуждалось еще в середине 90-х годов. Его включали в различные городские программы, однако стоящие там 24 пятиэтажных дома до последнего времени по-прежнему контрастировали с небоскребами "Москвы-Сити". Наконец квартал попал в программу реновации, его жители переехали в новостройку в Мукомольном проезде, и теперь территория будет застроена проектом под неформальным названием "Сити-2".

Девелопером проекта будет компания Capital Group. Впрочем, ее владелец Павел Те утверждает, что она младший партнер города с долей в 40% и в первую очередь занимается управлением. Также предполагается привлекать и других девелоперов.

По словам Те, территория разбита на 11 участков, два из которых начнут осваивать в 2024 году. Он говорил, что проводился международный конкурс на мастер-план, в котором участвовало несколько команд архитекторов, в том числе швейцарское архбюро Herzog & de Meuron, чей проект и был выбран. "Они взяли за основу квартальность Патриарших прудов: центральная часть будет общественная – музеи, магазины, пруд и прочее. Вокруг нее будет низкая застройка, а затем доминанты. В итоге у них получилось "разыграть" старую Москву и при этом учесть все правила: ветровые нагрузки, пешеходную инфраструктуру, связь с "Москва-Сити", - рассказывал он в интервью "Ведомостям".

При этом главный архитектор столицы Сергей Кузнецов в конце года говорил, что архитектурный облик будущего квартала до сих пор не определен.

Еще в 2021 году на общественные слушания выносился проект, предполагавший, что комплекс будет состоять из трех высотных зданий предельной высотой 450 метров. Сейчас самое высокое здание Москвы - башня "Восток" делового комплекса "Федерация" (374 метра). Строящийся комплекс One Tower должен его превзойти, достигнув отметки 443 метра. Таким образом, "Сити-2" мог стать самым высотным комплексом Москвы и одним из самых высоких в России и Европе, уступая лишь петербургскому "Лахта-центру" (462 метра).

Но, как подчеркнул заммэра Москвы по строительству Андрей Бочкарев, таких высоких зданий там не будет. "Не будет зданий 400 метров в высоту. Это вопрос экономической целесообразности. Ставить низкие здания офисные неразумно, потому что цена коммуникаций и участков слишком дорогая. Но, с другой стороны, должно органично смотреться, нельзя просто навтыкать частокол небоскребов. Нужно, чтобы район стал интересным местом", - сказал он.

1. **Новая жизнь грузовых дворов РЖД в Москве**

В Москве планируется застроить территории шести грузовых дворов: "Москва-Товарная-Киевская", "Москва II-Митьково" у станции метро "Сокольники", "Москва-Бутырская" у Савеловского вокзала, "Москва-Товарная-Павелецкая", "Москва-Товарная-Рязанская" Казанского направления и "Москва-Товарная-Смоленская" у Белорусского вокзала. Как следует из распоряжений Москомархитектуры, компания "РЖД-Недвижимость" (в ОАО "РЖД" утверждают, что с конца 2022 года структура вышла из холдинга) готовит документацию для дальнейшего строительства, которое охватит почти 300 гектаров.

По оценкам консультантов, на этих территориях можно построить около 2,5 миллионов квадратных метров недвижимости, причем большая часть может прийтись на жилье. Это огромный объем даже по столичным меркам. Инвестиции тоже потребуются немалые – едва ли не 400 миллиардов рублей, считают консультанты.

Скорее всего, осваиваться участки будут постепенно, и если в этом году на каких-то из них и начнется непосредственное строительство, весь проект завершится через несколько лет. Впрочем, есть вероятность, что весь этот год будет только разрабатываться концепция, а может и проводиться большой архитектурный конкурс, как принято со знаковыми проектами.

Кроме того, интересно будет понаблюдать, попытается ли компания застроить все дворы самостоятельно или все-таки привлечет в качестве партнеров кого-то, имеющего подобный опыт.

# 10.01.24 РБК Недвижимость. Перспективные города для инвестиций: где выгодно покупать жилье в 2024-м

Среди самых привлекательных вариантов эксперты назвали города Подмосковья, где проходят скоростные диаметры, курортные локации (Архыз, Пятигорск), а также города-миллионники.

В каких российских городах в 2024 году будет выгодно покупать квартиры в качестве инвестиции (для сдачи в аренду или возможной перепродажи в будущем)? Опрошенные редакцией эксперты рассматривали города с развитым рынком жилья (высоким спросом на покупку и аренду), а также локации, где развивается туризм и действуют новые ипотечные льготы.

**Столичные регионы**

К числу городов, которые могут быть выгодными для покупки жилья в качестве инвестиций в 2024 году, эксперты относят Москву и Санкт-Петербург. Плюсами такого вложения, по их мнению, являются стабильный спрос на аренду и на покупку жилья и растущие цены, минусом — высокий порог входа по сравнению с другими локациями. «Консервативный сценарий для инвестиций — это покупка квартир на первичном рынке в Москве или Санкт-Петербурге. Всегда есть несколько вариантов — перепродать, сдавать в аренду, заняться бизнесом по сдаче жилья посуточно, жить самому», — пояснил руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов.

По его мнению, наиболее ликвидные объекты в данном случае — небольшие лоты в компактных современных ЖК в шаговой доступности от метро, которые легко сдать в аренду или перепродать. В Московской агломерации эксперт рекомендует присмотреться к городам, где находятся новые станции МЦД, например к Балашихе, Апрелевке. «Более высокий потенциал роста цен мы видим у станций в зоне обслуживания МЦД-4 (где в 2023 году они выросли незначительно, в том числе и из-за частичной незавершенности проекта — пока готовы не все станции, подвижной состав частично остается устаревшим)», — пояснил Алексей Попов. На более длительную перспективу можно изучить и варианты в городах, расположенных у линии МЦД-5, продолжил глава «ЦИАН.Аналитики».

Согласен с коллегой руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Сергей Хахулин. Одними из самых перспективных направлений для покупки квартиры в качестве инвестиций он называет Москву и Петербург, которые традиционно вызывают интерес у инвесторов, плюс здесь стабильно растут цены на жилье. Так, в Москве по итогам 2023 года средняя стоимость новостроек повысилась на 5%, до 14,7 млн руб. В Санкт-Петербурге за год средний ценник увеличился на 4%, до 8,5 млн руб., привел цифры эксперт.

Перспективные города для инвестиций в жилье в 2024 году

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Город | Фактор инвестиционной привлекательности | Средняя цена 1 кв. м на вторичке в 2023 году, тыс. руб. | Динамика цен за год, % |
| Москва | Столичный статус | 318 | +5% |
| Геленджик | Туризм, возможное снятие логистических ограничений | 236 | +4% |
| Санкт-Петербург | Столичный статус | 212 | +6% |
| Балашиха | Новая транспортная инфраструктура  (МЦД-4) | 163 | +9% |
| Апрелевка | Новая транспортная инфраструктура  (МЦД-4) | 158 | +2% |
| Пушкино | Новая транспортная инфраструктура  (МЦД-5) | 158 | +5% |
| Домодедово | Новая транспортная инфраструктура  (МЦД-5) | 154 | +3% |
| Анапа | Туризм, возможное снятие логистических ограничений | 155 | +12% |
| Якутск | Арктическая ипотека | 132 | +7% |
| Архангельск | Арктическая ипотека | 116 | +15% |

*Расчеты: ЦИАН*

**Курортные города**

Перспективными для покупки инвестиционной квартиры в 2024 году будут курортные города. «Логистические ограничения в 2022–2023 годах замедлили рост цен в курортных городах юга России. Исходя из того, что полноценное транспортное сообщение когда-то в будущем будет восстановлено, представляется интересным вариант с покупкой жилья в городах на побережье Черного моря», — пояснил Алексей Попов. При этом Сочи, по его мнению, пока еще переоценен.

Обратить внимание на города Черноморского побережья в 2024 году рекомендует и директор по продажам федеральной компании «Этажи» Сергей Зайцев. «Здесь за последние несколько лет был существенный рост цен, а сейчас наблюдается период коррекции», — пояснил он. По мнению эксперта, на волне снижения цен стоит присмотреться к недвижимости в Сочи, Туапсе, а также в Архызе и Пятигорске, где в среднесрочной перспективе можно ожидать более активного развития строительства и роста туристического потока.

Среди городов на юге России интересными для инвесторов могут быть Сочи и Краснодар, где жилье в 2023 году подешевело, добавил Сергей Хахулин из «Авито». Например, вторичное жилье в Сочи по итогам прошлого года подешевело на 2% (до этого город был лидером по росту цен), в Краснодаре также отмечено небольшое снижение — около 1%, привел цифры эксперт.

**Города-миллионники**Для покупки инвестиционной недвижимости в этом году эксперты также рекомендуют обратить внимание на города-миллионники. «Экономически растущие города — лучшее вложение со спекулятивной точки зрения. С целью последующей перепродажи следует ориентироваться на города-миллионники с самым большим ростом заработной платы жителей», — отметил партнер группы SRG Максим Русаков.

«С целью получения рентного дохода выбирать следует города либо с высоким туристическим потенциалом (Санкт-Петербург, Казань и другие крупные города с историческим прошлым и развивающейся инфраструктурой для туризма и отдыха), либо с наименьшей доступностью квадратных метров для жителей города (Москва). Средняя доходность от аренды составляет 4–5%», — пояснил Максим Русаков. По данным SRG, в Москве средняя цена 1 кв. м на конец 2023 года составляла 319,7 тыс. руб. (+12,6% за год), в Санкт-Петербурге — 210,3 тыс. руб. (+5,1%), в Казани — 159,3 тыс. руб. (+12,8%).

Для покупки инвестиционной недвижимости эксперты также рекомендуют обратить внимание на города-миллионники (Фото: Shutterstock)  
По мнению главы направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости», в 2024 году потенциальных инвесторов в недвижимость могут заинтересовать следующие миллионники:

Екатеринбург стабильно входит в число региональных городов России, которые привлекают внимание инвесторов. Здесь активно развивается рынок новостроек (по оценкам «Авито», в 2023 году объем предложения квартир увеличился в три раза в сравнении с 2022-м), при этом сам город является одним из самых крупных экономических и административных центров Урала. Средняя стоимость квартир как на первичном, так и на вторичном рынке за нынешний год здесь выросла на 8%;

Нижний Новгород также интересен для инвесторов. Цены на жилье здесь постоянно растут — например, по итогам 2023-го этот город вошел в топ-5 миллионников с наибольшим ростом стоимости квартир в новостройках (+13%, до 7,5 млн руб.). Кроме того, Нижний Новгород является городом с большими возможностями в плане выбора работы и учебных заведений;

Казань — один из крупных туристических и экономических центров России, где также постоянно дорожает недвижимость. А огромная популярность сериала «Слово пацана», ставшего самым значимым событием из сферы кино в 2023 году, только усилила интерес к этому городу;

Новосибирск также является лидером по инвестициям в региональную недвижимость в 2023 году. По итогам года средний ценник в новостройках не изменился, а вот вторичная недвижимость подорожала на 8%;

Челябинск — в этом городе-миллионнике самые доступные цены на вторичную недвижимость, при этом за год средний ценник повысился на 30%. Вместе с тем Челябинск остается одним из крупных промышленных центров России.

**Арктическая зона и города с самой высокой арендной доходностью**

Благодаря запуску арктической ипотеки перспективными для инвестиций в 2024 году могут стать города Арктической зоны. «Запуск льготных ипотечных программ почти всегда приводит к росту цен. В конце 2023 года были расширены возможности для применения программы арктической ипотеки. Это увеличит спрос и цены в крупнейших населенных пунктах в этой зоне — Архангельске, Якутске, городах в ЯНАО», — пояснил глава «ЦИАН.Аналитики».

Если ориентироваться на доходность квартир от сдачи в аренду, то самый высокий показатель, по данным аналитиков «Домклик» Сбербанка, в 2023 году был отмечен у города Губаха в Пермском крае. Для расчетов эксперты брали стоимость однокомнатной квартиры на вторичном рынке среди российских городов. По оценкам экспертов, однушка, купленная под сдачу в аренду в Губахе, окупится быстрее всего — за 5,2 года, а владелец получит 19,1% годовых. Однокомнатная квартира в Губахе обойдется в среднем около 900 тыс. руб. — это самый низкий показатель среди исследуемых городов. При этом стоимость ее аренды составляет 14,1 тыс. руб., отмечают в «Домклик».

По данным аналитиков, на втором месте по доходности от сдачи жилья в аренду — Норильск в Красноярском крае. Однокомнатная квартира здесь в среднем стоит 3,7 млн руб., а аренда такой квартиры обойдется в 40,9 тыс. руб. в месяц. Доходность от сдачи квартиры составит 13,2%, а окупится вложение за 7,6 года. Тройку лидеров замыкает Астрахань с доходностью 12% годовых и сроком окупаемости 8,4 года. Средняя стоимость однушки здесь оценивается в 3,4 млн руб., а арендная ставка — в 34,3 тыс. руб. в месяц.

В топ-5 городов, где сдача квартиры в аренду позволяет окупить ее стоимость за минимальный срок, также вошли Мурманск и Усть-Илимск. Примерный срок окупаемости в этих городах — 10–11 лет, а доходность от сдачи однушки — приблизительно 9–10%. «Причина, по которой эти города лидируют по коэффициенту доходности, проста: владельцы выставляют достаточно высокую стоимость аренды при относительно невысокой стоимости жилья», — пояснили в «Домклик».

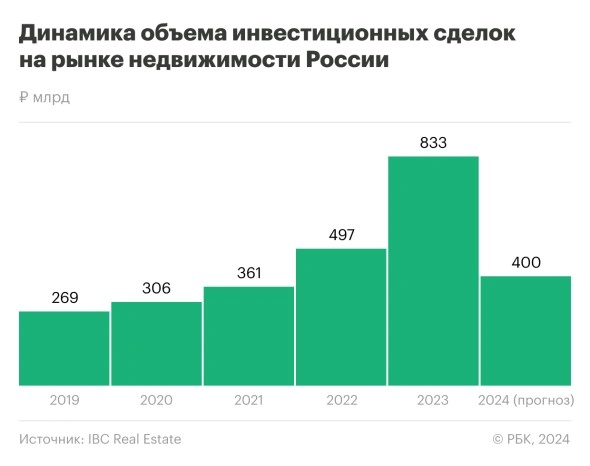
# 11.01.24 РБК Недвижимость. Инвестиции в недвижимость в 2023-м побили новый рекорд. Что будет дальше

Лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году, подсчитали в IBC Real Estate.

Совокупный объем инвестиций в недвижимые активы России по итогам 2023 года составил 833 млрд руб. и стал максимальным за всю историю наблюдений за рынком. Предыдущий рекорд был побит в 2022 году. Такие данные «РБК-Недвижимости» предоставили в консалтинговой компании IBC Real Estate.

Годовой прирост за 2023 год стал максимальным значением с 2016 года, тогда прирост год к году составил 93%. «Совокупный объем вложений в недвижимые активы в России по итогам 2023 года достиг 833 млрд руб., что более чем в 1,5 раза превышает показатель 2022 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений с 2000 года», — уточнил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate Микаэл Казарян.

По его словам, такой значительный рост в 2023 году обусловлен рядом факторов, в том числе продажей «трофейных» и знаковых для рынка объектов. Так, треть от общего объема вложений была сформирована четырьмя крупнейшими транзакциями — продажей портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании МИЦ, ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. «30% от всего объема инвестиций (254 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов», — отметил Казарян.

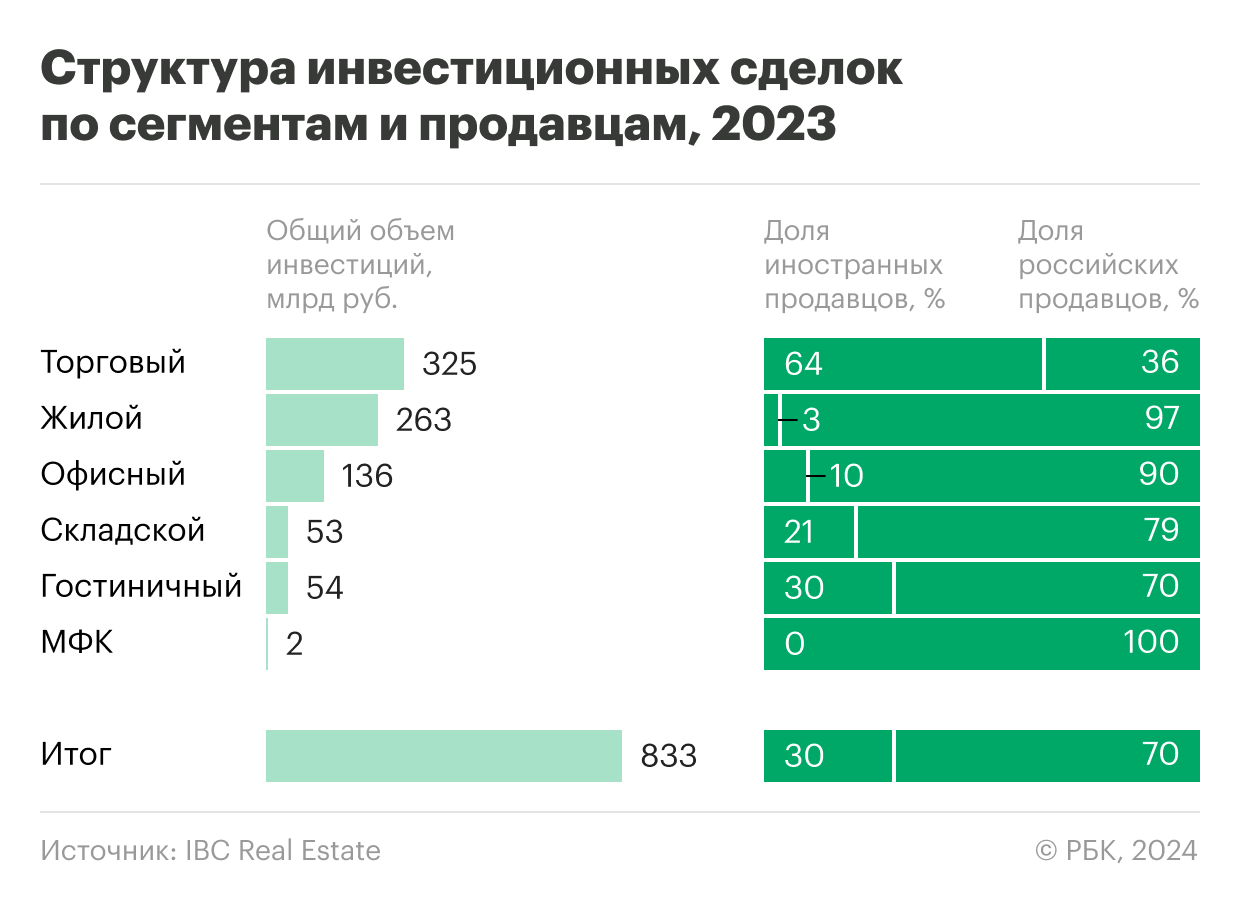


**Торговая недвижимость стала лидером**

По данным IBC Real Estate, лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году (47 млрд руб.). Большой объем инвестиций в торговую недвижимость связан с закрытием сделок с «трофейными» активами от иностранных продавцов в 2023 году — ТРЦ «МЕГА», «Метрополис», ТРЦ Park House и ТЦ «Невский Центр». Например, продажа 14 торговых центров «МЕГА» от Ingka Centres стала рекордной в истории рынка по площади и по стоимости.

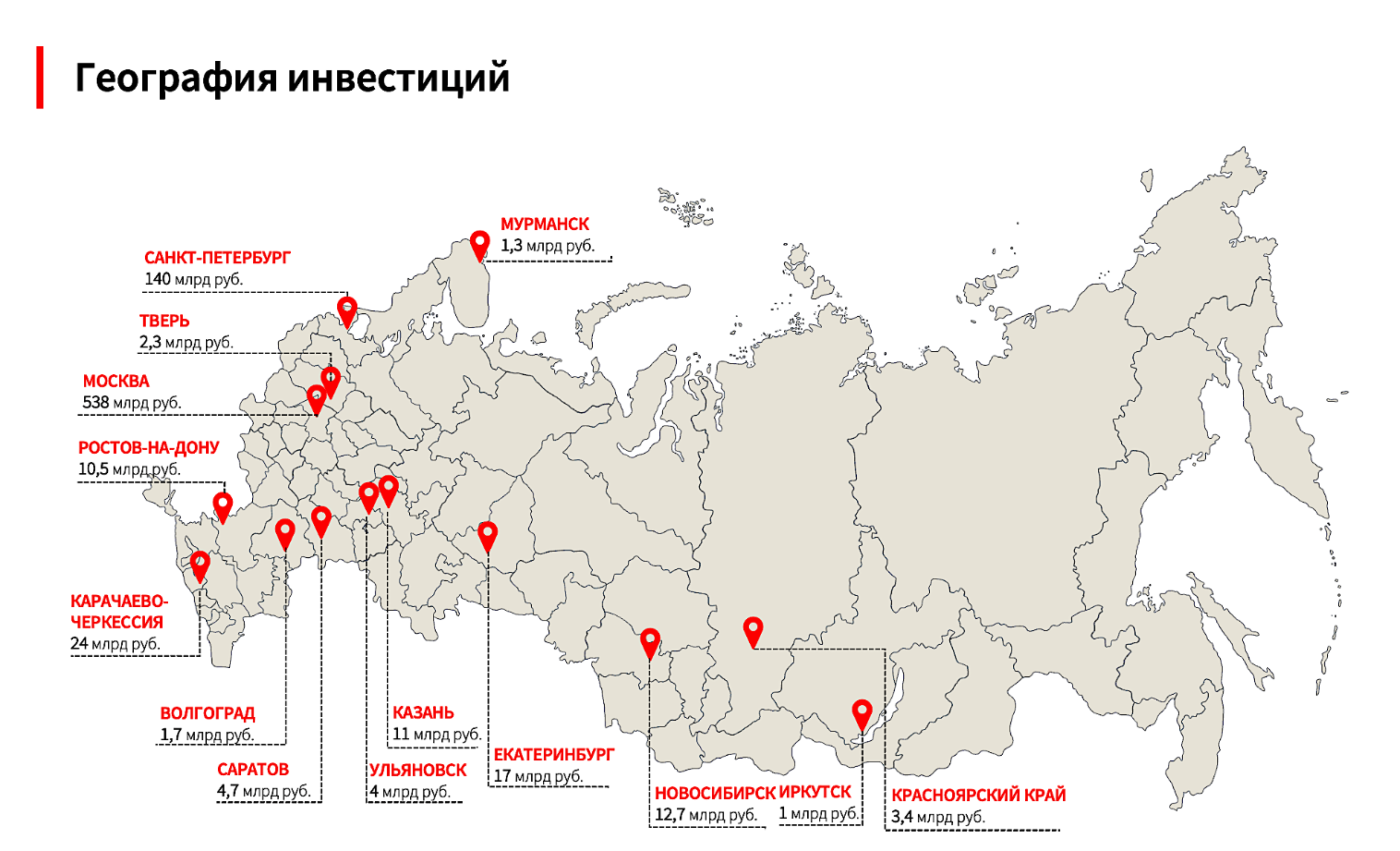
До этого три года подряд первое место занимала жилая недвижимость (площадки под девелопмент). В ушедшем году жилой сегмент занял второе место с долей вложений 32%, отмечают аналитики. Всего в данный сегмент было вложено 263 млрд руб., что на 19% превзошло аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла офисная недвижимость. Доля инвестиций в этот сегмент достигла 16%, или 136 млрд руб. Вложения в офисы за прошедший год выросли на 39%.

Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было проинвестировано 53 млрд и 54 млрд руб. — примерно по 6% от общего объема, подсчитали в IBC Real Estate. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли — на 203%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили в многофункциональные комплексы — примерно 2 млрд руб., что на 94% меньше, чем в 2022-м. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась ниже 1%.



**Москва в лидерах**

В региональном разрезе подавляющий объем инвестиций в 2023 году пришелся на Москву. В столичные активы инвесторы вложили 538 млрд руб., или 65% от общего объема. На недвижимость Санкт-Петербурга пришлось 140 млрд руб., или 17% от общего объема. В недвижимые активы остальных регионов было проинвестировано 155 млрд руб., или 18% от всего объема.



**Топ-10 инвестиционных сделок в 2023 году**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Цена продажи, млрд руб. | Сегмент недвижимости | Регион | Площадь, кв. м | Продавец | Покупатель |
| 14 ТРЦ «МЕГА» | Конфиденциал. | Торговая | Москва, Санкт-Петербург | 2 300 000 | Ingka Centres | Газпромбанк |
| ТРЦ «Метрополис» | 55–60 | Торговая | Москва | 205 000 | Hines | Balchug Capital |
| ТРЦ Columbus | 45–47 | Торговая | Москва | 277 000 | Структуры Сергея Гордеева | ТПС «Недвижимость» |
| Портфель земельных участков и жилых проектов | 46,5 | Жилая | Москва | 110 га | МИЦ | ГК «Самолет» |
| ТРЦ «Саларис» | 24–26 | Торговая | Москва | 310 000 | Структуры Сергея Гордеева | «Мария-Ра» |
| Курорт «Архыз» | 24, 2 | Гостиницы | Республика Карачаево-Черкесия | 20 га | Управляющая компания «Архыз» | ООО «Горные Вершины» |
| Icity (Time) | 22–25 | Офисная | Москва | 47 000 | MR Group | Правительство Москвы |
| Портфель 10 отелей | 15–17 | Гостиницы | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 4078 номеров | Wenaas | АФК «Система |
| Территория рынка «Эмерал» | 15–17 | Жилая | Москва | 21,3 га | «Южный Молл» | ГК «Самолет» |
| Skylight | 12–15 | Офисная | Москва | 30 500 | Riverstretch | VK |

**Прогноз на 2024 год**

В наступившем году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится, прогнозируют в IBC Real Estate. «Большинство зарубежных компаний уже приняли решение о выходе из России либо, напротив, продолжении в России своего бизнеса, поэтому рынок увидит лишь единичные сделки, переговоры по которым были начаты еще в 2023 году», — поясняет Микаэл Казарян.

«На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться, а годовой объем инвестиций по итогам 2024 года составит 400–450 млрд руб., что будет сопоставимо с высокими уровнями 2021–2022 годов», — считает эксперт. По его мнению, наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

Рекордный объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года прогнозировали также в NF Group. По их данным, совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по итогам 2023 года достиг рекордных 700 млрд руб. Но в 2024 году на рынок придет охлаждение, инвестиции могут сократиться почти вдвое — до 350–400 млрд руб. А доля вложений в объекты, которые ранее принадлежали иностранным компаниям и фондам, снизится с текущих 44% до 20%.

Похожий прогноз дали аналитики CORE.XP. Согласно их оценкам, инвестиции в недвижимость в 2024 году в России достигнут 400–500 млрд руб., а это означает, что снижение относительно 2023 года составит 33–53%. Общий объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года, по их подсчетам, достигнет 750–850 млрд руб. — это абсолютный рекорд для рынка, прирост к прошлому году составит 65–87%.

# 11.01.24 АНСБ. Цифровизация в строительстве – это не импортозамещение, а целый новый мир

За год столь консервативная строительная отрасль далеко продвинулась в глубины цифровизации. Созданы нормативные документы, применяются современные технологии, а ИИ стал практически родным. И все это должно привести к созданию нового, совершенного мира. Но пока подведем итоги последних мероприятий 2023 года – в том числе, форум «MOSТИМ 2023».

20 декабря 2023 года в Москве прошел форум «MOSТИМ 2023 технологии, бизнес, государство» – масштабное мероприятие по цифровизации строительной отрасли в части применения ТИМ на этапах реализации строительных проектов. В форуме приняли участие более 700 гостей и свыше 40 спикеров. В его рамках были проведены стратегически важные сессии, торжественные награждения участников, подписаны соглашения и сформированы стратегии развития ТИМ в формате дорожных карт по различным направлениям.

Организаторами форума выступили Центр компетенций РФ, Минстрой России и Аметист Групп.

О текущей ситуации в области строительства цифровой вертикали отрасли рассказал замминистра строительства и ЖКХ Константин Михайлик – его объемное и эмоциональное выступление АНСБ опубликует отдельно в ближайшее время.

А тон профессиональному обсуждению задал в своем выступлении генеральный директор Аметист Групп, руководитель ИЦК «Строительство» Марат Хафизов, отметивший, что цифровизация строительной отрасли импортозамещалась, импортозамещается и будет импортозамещаться. А в данный момент происходит переход от автоматизации отдельных участников к автоматизации процесса стройки целиком.

Причем в будущем помощником отрасли станет искусственный интеллект (ИИ), который сможет найти наилучший и наиболее эффективный вариант развития территорий. Благодаря ИИ, можно будет симулировать все возможные сценарии использования объекта, стройка будет основана на предиктивной аналитике, а накопленный опыт поможет принимать управленческие решения. И хотя путь цифровизации пока не понятен, но, по мнению Марата Хафизова, он не про импортозамещение, а про создание нового и совершенно незнакомого человечеству мира, который должен быть прекрасен.

В свою очередь руководитель Центра компетенций РФ Павел Часовских отметил, что MOSТИМ – это не просто ежегодный форум, а настоящий бренд продвижения ТИМ в отрасли. Проводятся MOSТИМ-завтраки, MOSТИМ-форумы и мастер-классы, на которых можно узнать про российское ПО и собрать обратную связь по работе с ним.

Но самое главное, что особое внимание уделяется молодым специалистам. Так, в совместной работе со студентами разработано несколько моделей существующих зданий, в том числе Дворец водных видов спорта «Лужники» и пункт скорой помощи «НИИ СП им. Н.В. Склифосовского ДЗМ».

Павел Часовских напомнил, что в рамках MOSТИМ-2022 были разработаны дорожные карты по нормативным документам, ПО и образованию, и за год удалось проделать большую работу. Так, на сайте Минстроя России был опубликован «Глоссарий ТИМ. Термины и определения», разработана методика формирования требований к ЦИМ ОКС; сформирована единая библиотека компонентов, в Москве проходят апробирование для дальнейшего масштабирования в регионах страны «Правила работы в среде общих данных». Кроме того, подготовлен курс по переподготовке специалистов по ТИМ, а совместно с НИУ МГСУ разработаны и актуализированы образовательные программы с учетом цифровых треков.

В то же время заместитель руководителя Центра Компетенций РФ Михаил Рулев заявил, что одной из важнейших задач 2023 г. стало создание стандарта обмена данными, которые в течение года проходили апробацию на московских объектах и в некоторых регионах. Из-за отсутствия единых стандартов между информационными системами происходило дублирование информации и документов. Кроме того, это влекло за собой лишние траты на устранение ошибок и повышало риск нарушения информационной безопасности.

А благодаря разработке стандартов обмена данными, будет грамотно выстроена интеграция между информационными системами участников строительной отрасли и сохранится возможность для каждого из них продолжать работу в собственной информационной системе. Также сократится количество ошибок в данных при передаче из одной системы в другую, повысится прозрачность использования бюджетных средств на инвестиционные проекты и будет гарантирован защищенный обмен данными, в том числе персональными.

Уверенными шагами

Как рассказала советник главы Минстроя России, Центра компетенций РФ Елена Звонарева, в декабре 97% регионов подключились к Информационной системе управления проектами (ИСУП) и 71% приняли нормативно-правовые акты о ведении исполнительной документации в цифровом формате.

В результате за год количество объектов в ИСУП выросло со 195 до 12,8 тыс., а количество организаций, использующих систему, с 14 до 3 тыс. В системе работает 161 муниципальный заказчик и 94 государственных заказчика.

Кроме того, 85% регионов ведут информационную активность и создали каналы, где рассказывают о своем опыте цифровизации. Так, в топ-10 информационно активных регионов вошли Краснодарский и Ставропольский края, Кемеровская, Калужская, Свердловская, Липецкая и Саратовская области, Республики Дагестан, Крым и Башкортостан.

Что касается планов на 2024 год, то, по словам Елены Звонаревой, будет расширен пакет методологических и методических материалов, реализован план мероприятий «дорожной карты» на 2024 г. и гибкая система оценки результатов, которая включает тепловые карты и светофоры, а также будет внедрена методология оценки цифровой зрелости регионов и результатов внедрения ИСУП.

Причем в 2024 г. будут учитываться новые показатели оценки результатов цифровизации в светофорах и тепловых картах. Речь идет об интеграции ИСУП и ГИСОГД региона, а также ИСУП и ВИС ГСН / ГИС ТОР КНД, региональном центре компетенций, внутренней региональной методологии цифровизации и регламентации работы, наполняемости ОКС в ИСУП в объем передаваемых материалов, а также степени эффективности реализации мероприятий, направленных на цифровизацию отрасли региона.

Цифровые регионы

Несомненно, самый «цифровой» субъект – это Москва. И, как рассказал руководитель Департамента строительства города Москвы Рафик Загрутдинов, сегодня ИСУП, созданная на базе московского опыта, используется уже в 86 регионах, а электронная исполнительная документация – в 63. А для масштабирования опыта было принято решение об укрупнении Центра компетенции Департамента строительства Москвы до Центра компетенций РФ.

Нет смысла отрицать, что ТИМ позволяет экономить – и это показывает, как эксплуатация кластера «Ломоносов», где проходил форум MOSТИМ, построенного полностью с применением ТИМ, так и других московских объектов.

Как подчеркнул Рафик Загрутдинов, применение всех новейших технологий в последние 10 лет позволило выстроить цифровую вертикаль, но значительное ускорение пошло после 2021 г. Оцифровка стройки, когда «цифра» заходит в отрасль, меняет мышление и открывает новые возможности. И чтобы создать цифровую вертикаль, она стала одним из ключевых трендов в миссии Департамента строительства.

В результате сегодня можно смело заявить, что Москва в цифровизации на 100% «вылетела на взлетную полосу» и «взлетела вверх». И ее цифровая конструкция крепкая, сильная.

Конечно, управлять таким большим городом, как Москва, без «цифры» и элементов искусственного интеллекта невозможно. Для строителей – это колоссальный трамплин для профессионального роста. Для специалистов ценен тот огромный пласт информации, предварительно обработанный искусственным интеллектом, для принятия оперативного решения и ежесекундного управления городом, а также строительный процессами в городе.

За годы в столице проделан титанический труд, и, как подчеркнул Рафик Загрутдинов, не нужно жадничать. Миссия Москвы – делиться с регионами цифровым опытом. А 2024 г., по его мнению, должен стать откровенно прорывным. Конечно, 100% цифровизации, как в Москве, не будет, но этого и не нужно. В то же время существующий человеческий интеллект в строительной отрасли должен сформировать задачи для искусственного интеллекта, а не наоборот.

Так, по данным начальника управления цифровизации градостроительной деятельности Департамента градостроительной политики Москвы Романа Гнездилова, в столице 36 услуг и сервисов в сфере строительства, а также 30 услуг ресурсоснабжающих организаций предоставляются онлайн. Это обеспечило почти стопроцентную подачу заявок в электронном виде.

Кроме того, автоматизированы ключевые бизнес-процессы органов власти, активно внедряются ТИМ на разных этапах реализации строительных проектов, сформировано более 43 тыс. цифровых паспортов, сведения из которых были использованы при проведении в 2023 г. более 100 закупок на проектирование и строительство различных объектов. Также были модернизированы несколько услуг с учетом внедрения УИН – разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, извещение о начале строительства. А с помощью цифровых паспортов ведется постоянный мониторинг реализации плана-графика ввода в эксплуатацию тысячи внебюджетных объектов.

Другой цифровой лидер – Республика Дагестан. И, как рассказал начальник информационно-аналитического управления Минстроя Дагестана Руслан Магомедов, Республика завершила 2023 г. именно в статусе лидеров цифровизации строительной отрасли.

В регионе было создано информационно-аналитическое управление с отделом цифровой трансформации строительной отрасли и отделом сопровождения национальных проектов. В результате, благодаря цифровизации, удалось оперативно получать актуальную информацию о строящихся объектах, в том числе и социальных, количество и объемы которых существенно возросли.

Причем в Республике большое внимание уделяется просветительской работе со всеми участниками строительного процесса – проводятся мероприятия с гильдией строителей, встречи с заказчиками и подрядчиками, на которых проходят разъяснения, для чего нужна цифровизация и почему важно расширять возможности и компетенции специалистов. Поэтому для обучения специалистов был создан профильный учебный центр.

А чтобы подготовить заказчиков к переходу на ведение исполнительной документации исключительно в электронном виде, были разработаны регламенты предоставления проектной, рабочей и исполнительной документации и осуществления строительного контроля.

«Цифра» в действии

О современной технологии лазерного сканирования объектов рассказала начальник отдела цифрового моделирования КП «УГС» Мария Шеметова. Эта технология позволяет выявлять отклонения, допущенные при строительстве после проектирования в «цифре».

Она заметила, что когда проектирование ведется в цифровой информационной модели, считается, что объект построен без ошибок. Однако не все так хорошо.

Так, во время строительства детского сада в Москве на улице Дубнинская применение лазерного сканирования в планах не стояло, но стройконтроль сообщил, что на объекте есть проблемы. Технология позволила выявить отклонения от плана менее 4 см и более 4 см. Стоит отметить, что специалисты стройконтроля в Москве работают с цифровыми моделями.

 Технология лазерного сканирования объектов – это цифровая строительная модель, в которой к качеству «привязаны» сроки, и их можно контролировать. Есть и показатели объема, площади и количества всех элементов.

В КП «УГС» планируют передавать цифровые модели на стадию эксплуатации, и для этого в данный момент проводится «пилот», чтобы сделать эксплуатационную исполнительную модель с помощью облаков точек. Технология позволяет сравнить с рабочей и исполнительной документацией фактические облака точек. И это не просто картинки, их можно «твёрдотелить», измерять и смотреть характеристики. Благодаря технологии, можно получить все объемы фасада здания.

Так, с помощью технологии удалось подтвердить площадь фасада жилого дома по улице Онежской в Москве. Модель была поднята по рабочей документации, специалисты проанализировали облака точек, и строительный контроль смог за 1 минуту получить все необходимые площади.

На данный момент у КП «УГС» есть 2 тахеометра с функцией лазерного сканирования: один с дальностью сканирования 70 м, второй – 365 м. Скорость сканирования второго сканера свыше 1 млн точек в секунду. Так, весь фасад кластера «Ломоносов» был отсканирован всего за 4 часа.

При этом цифровое моделирование объекта строительства – это не только работа BIM-отдела, как всем кажется. Так, в КП «УГС» для работы в цифре задействованы проектировщик, генеральный проектировщик, руководители проектов, генеральный подрядчик, отдел экономики смет и планирования, отдел сетевого планирования, отдел строительного контроля и сметное управление. Иными словами, практически все управления.

Галина Крупен

# 12.01.24 АНСБ. Антон Глушков: инженерные сети изнашиваются быстрее, чем строятся и ремонтируются

Старые сети приходят в негодность, а новые не успевают построить так быстро, однако аварии 2024 года научат относиться к работе внимательнее, сказал Национальной службе новостей президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

Инженерные сети перекладываются, поскольку старые мощности не могут в полной мере обеспечить потребности новостроек, но все же износ сетей происходит гораздо большими темпами. Об этом НСН заявил президент ассоциации «Национальное объединение строителей» Антон Глушков.

Ранее зампред комитета Госдумы по ЖКХ Светлана Разворотнева на фоне массовых аварий в Подмосковье и других регионах заявила в интервью НСН, что за отопление ответственны чиновники, даже если котельные — частные, но вместо модернизации и строительства новой инфраструктуры местные власти надеются на «авось». По её словам, «более-менее нормальная ситуация разве что в Москве», а в Подмосковье положение усугубляется интенсивным жилищным строительством. По словам Антона Глушкова, проблему следует искать в сложившейся системе коммунальной инфраструктуры.

«У нас коммунальная инфраструктура может развиваться за счет двух источников — либо за счет платы за техническое присоединение, которую вносит застройщик, либо за счет тарифа, который собирается с населения. Если посмотреть на процесс устаревания коммунальной инфраструктуры, то новое строительство, которое осуществляет ресурсоснабжающая организация за счет платы за присоединение, гораздо меньше, чем количество убытия и устаревания коммунальной инфраструктуры. Отмечу, что девелопер не присоединяется к коммунальной инфраструктуре самостоятельно, — он получает технические условия договора о техническом присоединении. Это достаточно дорогая услуга: присоединение стоит от 5000 рублей до 15000 рублей на квадратный метр», — сказал Глушков. (То есть, минимальная цена на подключение к сетям многоэтажного дома площадью 5000 кв.м. составляет минимум 25 млн рублей – АНСБ).

Антон Глушков пояснил, что задача по содержанию инженерной инфраструктуры в надлежащем виде, ремонт и строительство новых инфраструктурных объектов лежит на собственнике инженерных сетей.

«В качестве него выступают ресурсоснабжающие организации. Они могут быть как частными, так и муниципальными. Сети водоснабжения и водоотведения, как правило (хотя есть и исключения), являются муниципальными, сети теплоснабжения и электроснабжения, зачастую, сейчас в России принадлежат частным компаниям. Сами же застройщики не модернизируют инженерную инфраструктуру. Ресурсоснабжающие организации берут плату за эту услугу со стороны застройщика и дальше выполняют необходимую инженерную модернизацию для того, чтобы обеспечить объекты качественным, безопасным ресурсоснабжением тех или иных видов услуг», — добавил эксперт.

Вместе с тем президент ассоциации «Национальное объединение строителей» не согласился с тем, что новые жилищные комплексы эксплуатируют старую инфраструктуру.

«Та мощность, которая была предусмотрена старым проектом, не подходит для новых домов. Сами объекты располагаются в тех же местах, но инженерное оборудование, например, котельных претерпевает значительные изменения и по производительности, и по экологической безопасности. Конечно, инженерные сети перекладываются, но, повторюсь, износ сетей растет большими темпами, чем строительство новой инженерной инфраструктуры», — отметил собеседник НСН.

В заключение Глушков заявил, что аварии 2024 года существенно не изменят подход к уплотнительной застройке, но повлияют на уровень ответственности собственников сетей.

«Очень часто собственники сетей брали плату, не вкладываясь в развитие инженерной инфраструктуры, и извлекали прибыль, утверждая тариф на содержание. В этой ситуации, может быть, усилится контроль над целевым расходованием тех средств, которые собирают ресурсоснабжающие организации и с девелоперов, и с тех организаций, которые получают технические условия для присоединения», — подытожил он.

Ранее председатель Союза жилищных организаций Москвы, член комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты (ТПП) России Константин Крохин заявил, что причиной крупных коммунальных аварий в Московской области стали взятки, которые брали представители местных администраций и жилищных инспекций за подпись в документах о готовности к отопительному сезону.

Отметим, что в Московской области разрыв сетей и поломки котельных произошли в Подольске, Климовске, Балашихе, Королёве, Лыткарино и других городах, где ведется крупное многоэтажное жилищное строительство.

# 12.01.24 АНСБ. Предложение банков по субсидированию льготной ипотеки застройщиками невозможно - НОСТРОЙ

На рынке недвижимости назревает бунт застройщиков: они отказываются работать с банками, которые настаивают на субсидировании льготной ипотеки из средств застройщиков вместо финансирования от государства.

Резкие заявления ряда застройщиков о том, что они не будут сотрудничать с банками, которые заставляют их вместо государства субсидировать льготную ипотеку, способны серьезно потрясти рынок проектного финансирования и жилищный рынок в целом. На фоне резкого сокращения поддержки льготной ипотеки со стороны государства банки, желая сохранить объемы кредитования, готовы переложить эти расходы на застройщиков, а в итоге –на покупателей жилья. Ситуацией уже заинтересовалась ФАС России – там проверят действия банков на предмет нарушения антимонопольного законодательства.

Ситуацию прокомментировал президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков:

– На сегодняшний день ряд крупных компаний-застройщиков демонстративно отказываются от предложения банков в части субсидирования по программам льготной ипотеки. Эта позиция компаний напрямую связана с существующей экономикой строительства.

Начиная с октября 2023 года, объем сделок на рынке новостроек по всей стране имеет негативную тенденцию. Необходимо понимать, что жилье не становится более доступным – реальные доходы населения не догоняют строительную инфляцию. Именно поэтому предложение банков – включить комиссию за выдачу льготной ипотеки в цену квадратного метра – для бо́льшей части субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, даже таких крупных как города-миллионники, невозможно.

Увеличение цены приведет к еще бо́льшему снижению спроса на первичном рынке и, как следствие, к снижению объемов строительства. По данным из открытых источников (ДОМ.РФ), объем ввода МКД и без этого в 2024 году планируется на 20% ниже, чем 2023 году. Снижение рентабельности на 6-7 процентов на сегодняшний день точно является критичным, а то и фатальным для большей части региональных компаний-застройщиков.

# 12.04.24 СГ. Антон Глушков: переход на РИМ стал главным событием 2023 года в строительном ценообразовании

Переход на ресурсно-индексный метод (РИМ) определения сметной стоимости строительства стал ключевым событием в строительном ценообразовании в 2023 году. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) [Антон Глушков в интервью](https://stroygaz.ru/news/zkh/anton-glushkov-otechestvennye-zavody-mogut-polnostyu-obespechit-potrebnost-rossiyskogo-rynka-liftov/) телеграмм-каналу «Просто о сметах».

Глава нацобъединения подвел итоги 2023 года по ряду направлений, включая рынок строительных материалов, вопросы повышения профессионального мастерства специалистов в области ценообразования, а также рассказал о планах на 2024 год.

Президент НОСТРОЙ рассказал, что в 2023 году 71 субъект РФ перешли на РИМ. Остальные должны прейти в I квартале 2024 года. Это большая кропотливая работа как региональных центров ценообразования, кто готовит материалы, так и Минстроя России и ГГЭ, кто все эти материалы проверяет.

«Мы возлагаем на этот метод несмотря на то, что это переходный период и очень надеемся, что он будет исключением из правила “нет ничего постояннее, чем временное”. На волне большого количества торгов, на которых нет участников из-за непривлекательности цены, скачков на рынке строительных ресурсов другого выхода у нас нет», — отметил Антон Глушков.

Он добавил, что несмотря на сменившийся вектор, что наполнение ФГИС ЦС никак не влияет на переход на РИМ, НОСТРОЙ делает упор на наполнении ФГИС ЦС прямыми ценами производителей и поставщиков, а не ценами от региональных центров ценообразования.

С момента привлечения к данной работе по просьбе Главгосэкспертизы России в 2021 году СРО наполняемость увеличилась в 3,6 раза. Вынуждены констатировать, что наполнение в среднем по стране ФГИС ЦС колеблется в районе 10%. «Мы предложили Минстрою России наделить СРО правом передачи данных во ФГИС ЦС, тем более что при созданном ГГЭ мониторинговом центре и выстроенной с их стороны верификацией данных это будет дополнительным источником информации. Сегодня все цены во ФГИС ЦС попадают только после сплошной проверки со стороны Главгосэкспертизы России», — прокомментировал глава нацобъединения.

По словам Антона Глушкова, за три последних года сделано немало для соответствия заработной платы строителей рыночной оплате труда в регионах. Накопленный ранее разрыв в зарплатах был сокращен в большинстве субъектов РФ, особенно там, где «роль Росстата» по сбору данных от строительных компаний выполняли саморегулируемые организации (СРО) и данная информация ложилась в основу расчета заработной платы рабочего 1 разряда, занятого в строительстве. Инициативу НОСТРОЙ поддержали, и, как результат — среднее увеличение нормативного показателя составило: 10% в 2021 году, 15% в 2022 году и 17% в 2023 году.

Он добавил, что сегодняшний рынок далеко вперед шагнул, на стройках кадровый дефицит и работодатели вынуждены конкурировать с другими отраслями и повышать заработные платы, что значительно усилилось в 2022 и 2023 годах. Поэтому работа по-прежнему остается актуальной и необходимой.

Антон Глушков считает, что необходимы системные решения, которые могут быть отрегулированы отраслевым трехсторонним соглашением. Существующий коэффициент для строителей 1,2 предусмотрен отраслевым соглашением, его действие завершается 31 января 2024 года и при расчете заработной платы в следующем году после этого срока даст просадку. Поэтому необходимо срочно продлевать его действие и НОСТРОЙ вместе с РСС и Профсоюзами предложили в новом соглашении пересмотреть коэффициент 1,2 в сторону увеличения.

Также глава нацобъединения отметил, нельзя тут уходить от региональных особенностей. Необходимо вернуться к обсуждению вопроса учета при расчете заработной платы регионального коэффициента, предусмотренного региональными отраслевыми соглашениями.

Помимо этого, Антон Глушков коснулся темы цен на строительные материалы. По результатам мониторинга, который проводит НОСТРОЙ, в 2023 году наблюдается рост цен на строительные материалы: 47% — битум, 35% — металл, 19% — цемент и прочие, тогда как прогнозный дефлятор на 2023 год по данным Минэкономразвития, который закладывается в цену контракта составляет всего 5,9%. В такой ситуации сложно говорить о рентабельности на бюджетной стройке, которая имеет достаточно большую долю в объеме строительства.

Кроме того, не стоит забывать о качестве строительных материалов. «Мы прошли волну импортозамещения, существенную роль для стройки оказал Каталог импортозамещения НОСТРОЙ. Поэтому на его базе сегодня создается Реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных ресурсов, который призван помочь проектным и строительным компаниям в выборе материалов для строек, которые полностью сертифицированы и подтверждены результатами лабораторных испытаний. Для производителей и поставщиков это хороший сервис довести информацию о себе до конечного потребителя, тем более что НОСТРОЙ в лице своих членов (99 тыс. строительных компаний) является крупнейшим потребителем строительных материалов в стране», —рассказал президент НОСТРОЙ.

Помимо этого, Антон Глушков затронул тему квалификации строителей. По его словам, за период 2020-2023 годов сумма предъявляемых исковых требований в рамках исполнения договоров по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах к подрядным организациям показывает динамику увеличения. Такая тенденция обусловлена, в том числе из-за низкой квалификации подрядных организаций.

В связи с этим НОСТРОЙ вышел с предложением в Минстрой России о привлечении СРО к проведению предварительного отбора по формированию реестра квалифицированных подрядных организаций и приемки работ. «К сожалению, в регионах, которые мы анализировали региональными комиссиями прошли предквалификационный отбор компании, которые не являются членами СРО, хотя это требование четко зафиксировано законодательством. Комиссией по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России был разработан типовое соглашение о взаимодействии регионального оператора и СРО по указанным вопросам, проведен предварительный отбор пилотных регионов, кто готов провести эту работу. Данные материалы направлены были направлены курирующему заместителю Ересько А.В. Очень надеемся, что в следующем году мы сможем запустить пилоты в отобранных регионах», — рассказал спикер.

Антон Глушков также поделился подробностями эксперимента по «открытой книге». Его проведение было предусмотрено Дорожной картой по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. «Мы договорились о проведении эксперимента с подрядными компаниями и их заказчиками и фактически вели весь год двойной учет расходов. Первый – закрытие работ и материалов как это предусмотрено сегодня. Второй – как реально обстояли дела с расходами подрядных компаний с целью понимания дисбаланса, есть ли он и в каком объеме», — пояснил он.

Предварительные итоги расчетов по пилоту показали, что подрядчик недополучил почти 10% от уже увеличенной цены по постановлению №1315 и в случае отсутствия механизма подрядчик скорее всего бы не смог достроить объект, так как разница составила бы уже 31%.

В конце интервью Антон Глушков поделился результатами проведения НОСТРОЙ конкурса профессионального мастерства Лучший сметчик, который проходит третий год подряд. За это время в конкурсе приняло участие более 1,5 тыс. человек из всех регионов страны. «Если первый год мы проводили финал среди сметчиков – участников нашего конкурса, то последние два года финалисты направляются для участия в Международном строительном чемпионате (МСЧ), где наши представители занимают призовые места. В прошлом году – это третье место, в этом году – второе. Помимо всего прочего сметчики воспринимают наш конкурс как тренировку и потом выходят на МСЧ как самостоятельные участники и тоже показывают отличные результаты. Мы еще заметили интересный факт – после наших конкурсов сметчики очень успешно развиваются в своей профессионально деятельности, растет по службе, получает дополнительные заказы и в целом растет в своем профессиональном рейтинге. Мы гордимся нашими сметчиками, верим, что экономика предприятий во многом зависит от их квалификации и планируем и дальше продолжать эту работу и приглашаем всех коллег следить за информацией на нашем сайте о начале подачи заявок на конкурс в 2024 году», — заключил президент НОСТРОЙ.

Ранее Антон Глушков [поделился в беседе](https://stroygaz.ru/publication/interview/na-novye-rekordy-prezident-nostroy-oboznachil-puti-resheniya-otraslevykh-zadach/) со «Стройгазетой» некоторыми результатами работы строительной отрасли и планами на будущее.

# 12.01.24 ТАСС. Перегретые цены на жилье. Какие вызовы стоят перед российским рынком жилой недвижимости

Татьяна Школьная — о состоянии рынка жилья и методах стабилизации ситуации

Начиная с осени 2020 года и до конца 2023 года основной интригой развития российского рынка жилой недвижимости стала судьба льготной ипотеки. Профессионалы и потребители пытались угадать, продлят или не продлят, а если продлят, то на каких условиях. Любые разговоры и высказывания официальных лиц на тему перегрева спроса, рисков, роста цен и возможной отмены масштабных льгот использовались бенефициарами с целью еще больше разогнать и спрос, и цены ("торопитесь, а то вот-вот отменят"). Создалась довольно непростая ситуация на рынке жилья, выраженная в перегреве цен и росте числа заемщиков с высокими показателями долговой нагрузки. О риске создания подобного сценария развития событий публично предупреждали многие эксперты начиная со второй половины 2020 года.

В ноябре допандемийного 2019 года средний срок ипотечного кредита составлял 18 лет, к ноябрю 2023-го он вырос до 24,9 года. Площадь квартир в строящихся домах продолжает сокращаться. [По данным ДОМ.РФ](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D1%84%D0%B8%D1%8F/) от 8 января 2024 года, доля квартир площадью менее 45 кв. м в возводимых зданиях в среднем по стране составила 52%, а, например, в Ленинградской области — 73%, и подавляющее большинство таких квартир однокомнатные. Если тенденцию не менять, то в ближайшем обозримом будущем средняя площадь квартир продолжит сокращаться и появится дефицит жилья с большой площадью. При таком подходе об увеличении повышения качества среды для жизни, при постоянно повышающемся количестве подобных квартир, сложно говорить. Масштабная программа льгот поддержала объемы строительства жилья, профессиональных игроков и экономику в целом. Но произошло это за счет создания дисбалансов, что является препятствием для стабильного развития рынка. Созданные дисбалансы придется выравнивать.

Без сомнения, сокращение объемов поддержки спроса станет одним из самых больших вызовов для профессиональных игроков рынка многоквартирных домов (застройщиков, банков, регуляторов). Но это не единственный вызов этого года.

Дефицит рабочей силы

Строительство, операции с недвижимостью, ЖКХ уже много лет не являются лидерами в гонке за привлечение талантов и молодых специалистов. И это не страновой, а глобальный тренд. Основная причина — низкая производительность труда. Есть много сфер деятельности, где работать интереснее и оплата выше. Низкая производительность труда обусловлена несколькими факторами: недостаточная мотивация и требования в части качества со стороны регуляторов отрасли (эти требования растут, но темпы этого роста не соответствуют уровню развития технологий); невысокая конкуренция (зачем делать лучше, ведь выбор ограничен, и так купят); как следствие, слабый уровень управленческих компетенций; минимальный уровень инвестиций в научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР) на уровне государства и частных компаний (новые технологии не появляются сами по себе).

Если ничего не менять, то у профессиональных игроков рынка остается только один инструмент привлечения специалистов — повышение заработной платы. И этот путь, очевидно, тоже имеет свои ограничения, а качество специалистов в этом случае будет неуклонно снижаться. Привлечение талантливых специалистов — это не только про деньги, а еще и про интересные проекты, возможности карьерного роста, корпоративную среду и многое другое.

Нет простых решений этой проблемы, нет "заветной кнопки", нажав на которую можно быстро исправить ситуацию. Необходимы системные корректировки рынка в целом, а также радикальный пересмотр подходов к привлечению и развитию человеческого капитала на уровне компаний. Поиск ответа на вопрос, как привлечь и удержать опытных и молодых специалистов, будет одним из вызовов для профессионального сообщества. В 2024 году не ожидается системное изменение по этому вопросу. Вероятнее всего, дело ограничится усилением полемики. Так как качественное решение задачи потребует серьезного повышения уровня всех профессиональных участников рынка, ни о каких быстрых синхронных действиях речи пока и быть не может. Но мы знаем, что внедрение современных технологий управления и строительства позволит совершить качественный скачок и вернуть индустрии привлекательность в глазах ценных кадров. Эффективность отдельных процессов может быть повышена в разы или даже десятки раз. На общем фоне наиболее информированные и продвинутые компании имеют шансы сильно вырваться вперед.

Внедрение новых технологий

В связи с растущим дефицитом кадров застройщики будут просто вынуждены уделять больше внимания вопросу внедрения новых технологий в целях повышения эффективности процессов и сокращения потребности в рабочей силе. По своему опыту взаимодействия с различными игроками рынка в рамках консалтинговой поддержки могу сказать, что на словах все просто и понятно, а на деле внедрение новых технологий — всегда сложный процесс и вызов для управленцев. Весьма вероятно, что 2024 год станет гонкой по внедрению ряда технологий и завоеванию конкурентных преимуществ. В первую очередь это технологии информационного моделирования, предзаготовленные решения, ПО для управления проектами и логистическими потоками. Самые продвинутые компании не только знают, но и внедряют их. Акционеры таких компаний будут сфокусированы на поисках более эффективных методик и алгоритмов управления, начиная с самого верхнего звена.

Компаниям, не внедрившим качественную систему управления рисками и которые "проморгали" важные изменения, придется непросто. Исходя из опыта по части внедрения технологий, можно предположить, что многие начнут с типичных ошибок. Например, попытка внедрить строительные технологии без корректировки управленческих процессов обречена на неудачу. Невозможно провести внедрение, просто взяв в штат пару сотрудников, в обязанности которых входит поиск условных новых технологий. Начинать целесообразно с качественной оценки и перенастройки устаревших процессов. В средних и крупных компаниях этот этап занимает порядка 12 месяцев. И уже на этом начальном этапе может быть достигнут очень весомый финансовый результат. Так максимально быстрый финансовый эффект дает качественная экспертиза и реинжиниринг ключевых процессов управления компанией и проектами.

Сроки, объемы и качество

За последние 10 лет сильно сократились сроки строительства жилья — это прямое следствие улучшения процессов планирования, реализации проектов и внедрения строительных технологий. Большинство профессионалов слышали про рекордные сроки строительства в Китае. Но почему-то многие забывают про отечественные достижения в этой области. Сроки строительства инфекционного центра в Вороновском под ключ в 2020-м ([за один месяц](https://tass.ru/moskva/8273755)) являются беспрецедентными для российской индустрии. Напомню, что в строительстве принимали участие только российские компании. Ключевыми факторами успеха в данном проекте стали комплексная поддержка и качество координации проекта со стороны правительства и профильных ведомств Москвы. Изучение опыта и масштабирование подобного подхода к развитию объектов в масштабах страны позволит всей индустрии перейти на новый уровень.

Качеству строительства есть куда расти. Появляются яркие интересные проекты, но пока даже средний уровень качества остается довольно низким. Под качеством подразумевается целый набор факторов, от подходов к планированию территорий и их отдельных функций до качества отделки жилых лотов и мест общего пользования. Отдельно стоит выделить такой показатель, как площадь квартир. Регулярно на протяжении многих лет эксперты обращали внимание, что растущая плотность жилья в городах, при синхронном уменьшении общественных пространств и площади жилых лотов, превращает некоторые современные жилые комплексы в источники социальных проблем. Это дает очень краткосрочный прирост ряда экономических показателей, но одновременно с этим создаются долгосрочные ограничения для устойчивого роста экономик районов, городов и страны в целом.

Подобный подход к планированию жилых пространств является жестким ограничением в решении задач по улучшению демографической ситуации. В свете того, что проблема демографии вновь подсвечена на высшем уровне, корректировка подходов к планированию не только отдельных ЖК, но и целых районов может и должна стать и вызовом, и приоритетом для профессионального сообщества. Напомню, что подходы к развитию территорий, включая жилье разной этажности, уже разработаны, но носят пока лишь рекомендательный характер. Пора стандарты закреплять в обязательном порядке и создавать мотивацию для всех профильных региональных ведомств к внедрению.

Одним из эффективных инструментов реализации новых стандартов могут стать льготы по ипотеке, использовать которые будет разрешено только при покупке жилья, соответствующего комплексу новых требований по площади и качеству. Конкурентные показатели городов и агломераций, включая возможности привлечения и удержания ценных кадров, напрямую зависят от качества среды для жизни.

Низкий уровень конкуренции

При сохранении текущего положения в конкурентной среде застройщиков любые попытки изменений будут противоречить целям крупнейших игроков рынка в части сохранения статус-кво. Но сохранение низкопроизводительной индустрии не соответствует общегосударственным интересам. Уровень доступности жилья — один из ключевых показателей, от которых напрямую зависит привлекательность страны и отдельных ее регионов. Этот показатель может расти только при условии наличия достаточного уровня конкуренции. Ужесточение условий предоставления льгот по ипотеке, начавшееся в конце прошлого года, в теории могло бы сильно понизить перегретые цены на жилье. Но на практике этого не ожидается, так как при текущем уровне конкуренции цены можно долго удерживать на прежних уровнях за счет сокращения предложения. Застройщики будут всеми силами защищать маржинальность. Объемы ввода жилья по этой же причине будут сокращаться, что также негативно скажется на экономике.

Попытка "перевоспитания" крупных игроков методом словесных интервенций — тупиковый путь. Реально действенным решением может стать облегчение процедур входа на рынок новых игроков. Это будет соответствовать экономическим интересам государства. Сохранение бизнеса так называемых системообразующих компаний за счет безусловной поддержки из госбюджета никак положительно не скажется на рынке.

Синхронизация усилий регуляторов

Наличие конфликта интересов — естественный атрибут развития любого сектора экономики. Повышению качества управления конфликтом интересов сильно поспособствует появление у каждого из ключевых участников процесса общего и комплексного показателя эффективности работы. Под комплексностью подразумевается сочетание не только количественных, но и качественных характеристик.

Например, развитие рынка недвижимости никогда не зависело целиком от ключевой ставки, ЦБ никогда не определял подходы к развитию территорий. В то же время доступность "длинных" денег напрямую влияет на способность компаний к модернизации. В непростых рыночных условиях, при сокращении поддержки спроса, повышение эффективности взаимодействия регуляторов — это вызов.

Всем институтам, вовлеченным в развитие рынка жилой недвижимости, предоставляется прекрасная возможность продемонстрировать свои управленческие таланты, предлагать рабочие решения накопившихся проблем и реализовывать их.

От скорости и слаженности действий регуляторов будет в первую очередь зависеть судьба рынка недвижимости в 2024 году. Он может стать либо очень турбулентным, либо острые моменты удастся сгладить, заложив основу для устойчивого развития рынка на многие годы вперед.

В качестве краткого резюме. Пока что потенциал рынка недвижимости далек от полного раскрытия. Вклад рынка в экономику может быть значительно больше. Основным драйвером индустрии строительства остается сектор строительства жилья. Пока что фокус внимания регуляторов смещен на многоквартирные дома (МКД). Развитие этого сектора предстоит стабилизировать и поддерживать дальнейший рост. Сектор индивидуального жилого строительства и среднеэтажная застройка остаются незаслуженно обделены вниманием. Обе темы непростые, но совокупный среднесрочный экономический потенциал их развития вполне сопоставим с потенциалом сектора МКД.

Своевременная реакция на перечисленные выше вызовы и скоординированные действия ключевых игроков позволят существенно увеличить вклад рынка недвижимости в экономику страны, обеспечить устойчивый рост ВВП.

Мнение редакции может не совпадать с мнением автора. Использование материала допускается при условии соблюдения правил.

[Шкльная Татьяна](https://tass.ru/opinions/experts/64006089)

– заместитель директора Института налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ

# СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ

# 09.01.24 АНСБ. Создан самовосстанавливающийся бетон с использованием бактерий

Бетон кажется прочным и долговечным строительным материалом, но он очень уязвимый для влажной погоды, из-за чего может трескаться и крошиться. Учёные из Дрексельского университета (США) продемонстрировали самовосстанавливающийся бетон с биоволокнами, которые используют бактерии для заделывания трещин по мере их образования. Их работа была опубликована в журнале ScienceDirect.

Бетон очень простой в изготовлении и в идеальных условиях может прослужить долго. Однако атмосферные воздействия приводят к появлению в нём трещин, а влага способствует их расширению и, в конечном итоге, разрушению бетона. Именно поэтому различные бетонные конструкции нуждаются в постоянном обслуживании. Но это неудобный и дорогостоящий процесс. Решение американских исследователей называется BioFiber. Это полимерные волокна, которые не только воздействуют в качестве укрепления материала, но и выполняют важную функцию самовосстановления. Волокна покрыты слоем гидрогеля, который содержит эндоспоры — спящие формы бактерий, способные выдерживать экстремальные условия, и активироваться в комфортной для них среде. Слой гидрогеля покрыт тонкой полимерной оболочкой.

BioFiber на первый взгляд ничем не отличается от любого другого бетона, но его особенность становится очевидной, когда он начинает трескаться. В этом случает влажность попадает на гидрогель, он расширяется и «вырывается» из оболочки, а дремлющие бактерии пробуждаются и начинают питаться углеродом и кальцием из бетона. При этом образуется карбонат кальция — цементирующий материал, который заполняет трещины.

Время «заживления» трещин может варьироваться, но исследователи утверждают, что BioFiber способен сделать это всего за день-два. Ранее учёные уже предлагали подобные решения, но проблема заключалась в том, как сохранить микробы живыми в течение длительного периода времени и сохранить при этом неповрежденным сам бетон. Учёным предстоит много работы, но уже сейчас они уверены в том, что их разработка может снизить требования к техническому обслуживанию зданий, а также уменьшить выбросы CO² при производстве бетона.

# 10.01.24 АНСБ. В России создали установку для производства борной кислоты из отходов АЭС

Первую в России установку для производства борной кислоты из отходов атомной станции создали ученые Института химии и технологии редких элементов и минеральных соединений Кольского научного центра (КНЦ) РАН. Кольской АЭС в Мурманской области больше не придется закупать борную кислоту для работы станции, ее будут производить там же, сообщили в пресс-службе научного центра.

Сейчас в России борную кислоту выпускает только одно отечественное предприятие при ежегодном потреблении промышленным сектором в 25 тыс. тонн. Из-за санкций спрос вырос кратно, кислота стала практически дефицитом. Она необходима для производства стекла и стекловолокна, теплоизоляционных материалов, эковат, удобрений и смазочно-охлаждающих жидкостей.

"Химики Кольского научного центра создали первую в стране установку для производства борной кислоты из отходов атомной станции. Кольской АЭС теперь не придется закупать за рубежом борную кислоту для работы водо-водяного корпусного энергетического ядерного реактора. Наоборот, ее будут производить тут же, в количествах втрое больше необходимого", - говорится в сообщении. Отмечается, что разработанная учеными технология позволяет выделять качественную борную кислоту марки "А" согласно ГОСТу, которую впоследствии можно использовать для регулирования интенсивности цепной ядерной реакции.

"Для любых АЭС с водо-водяным энергетическими реакторами (ВВЭР) - это абсолютно незаменимый химический реагент. Установка представляет собой несколько модулей и располагается в зоне контролируемого доступа на комплексе переработки жидких радиоактивных отходов. Подобная установка - первая в России, в планах - распространение подобных установок на атомные электростанции с подобным типом реакторов", - подчеркнули в научном центре.

В течение ноября 2023 года были проведены пуско-наладочные работы на Кольской АЭС. Установка по производству борной кислоты наработала первую партию и в ближайшее время войдет в цикл непрерывной эксплуатации с производством 60-70 тонн борной кислоты в год при собственном потреблении АЭС в 20-30 тонн. Продукт пройдет оценку качества и государственную экологическую экспертизу, после чего КАЭС планирует полностью перейти на потребление собственной борной кислоты до конца 2025 года.

Кольская АЭС - самая северная АЭС в Европе. Станция является филиалом АО "Концерн Росэнергоатом" (входит в крупнейший дивизион госкорпорации "Росатом" - "Электроэнергетический"). КАЭС расположена в городе Полярные Зори Мурманской области в 200 км от Мурманска. В ее состав входят четыре энергоблока с реакторами ВВЭР-440.

# 10.01.24 Техэксперт. В Реестр новых и наилучших технологий РОСДОРНИИ добавлены новые материалы и конструкции

ФАУ "РОСДОРНИИ" продолжает проведение работ по наполнению и актуализации информационной базы Реестра новых и наилучших технологий, материалов и технологических решений повторного применения (РННТ).

В 4 квартале 2023 года в ФАУ "РОСДОРНИИ" поступило 49 заявок для принятия решения о возможности включения в РННТ сведений или актуализации данных о технологиях (материалах, конструкциях), из которых по 34 заявкам направлены предложения по доработке, а материалы по 15 заявкам направлены на голосование в профильные рабочие группы Экспертного совета Общеотраслевого центра компетенций по новым материалам и технологиям для строительства, ремонта и содержания автомобильных дорог (ОЦК).

По итогам работы в информационную базу РННТ по решению профильных рабочих групп Экспертного совета ОЦК включены (актуализированы) сведения о восьми материалах и 12 документах по стандартизации (1 ГОСТ, 10 ГОСТ Р, 1 ОДМ), а также актуализированы разделы "Технологии", "Конструкции", "Материалы" в части совершенствования аналитических функций по формированию группировок в соответствии с классификациями, определенными в действующих документах по стандартизации.

Добавленные материалы:

1. Пропиточные составы серии "Дорсан", предназначенные для продления срока службы асфальтобетонного покрытия;

2. Стабилизирующая добавка "Чимстон", применяемая с целью повышения физико-механических свойств материалов;

3. Модификатор эластомерный "Рециклизат Б", предназначенный для повышения трещиностойкости, сдвигоустойчивости и коррозионной устойчивости асфальтобетонных дорожных покрытий;

4. Присадки битумные адгезионные марки "Адгезол", которые предназначены для повышения сцепления вяжущих с минеральными материалами.

Отметим, что доля объектов, на которых в 2023 году были использованы новые и наилучшие технологии, включенные в Реестр, превысила 60%.

# 09.01.24 ЗаНоСтрой. Эксперимент по маркировке строительных материалов в России может начаться с 1 февраля этого года

Министерство промышленности и торговли РФ предлагает с 1 февраля по 1 декабря 2024 года провести в России эксперимент по маркировке средствами идентификации отдельных видов строительных материалов в потребительской упаковке. Под действие эксперимента попадет цемент, строительные бетонные и сухие смеси, а также строительные растворы в индивидуальной упаковке, предназначенные для реализации конечному потребителю.

Ранее были опубликованы и два других проекта, подготовленные Минпромторгом России. В них предлагается провести с 1 апреля 2024 года по 28 февраля 2025 года эксперименты по маркировке кабеля, проводников и радиаторов.

Заместитель генерального директора ЦРПТ (оператор государственной системы маркировки «Честный знак») Реваз Юсупов отметил, что пилотные проекты не скажутся на ценах, а коды маркировки и оборудование будут предоставлены бизнесу бесплатно: «Основанием для старта пилотных проектов стал разросшийся нелегальный рынок в этих стратегически важных отраслях. Например, 44 процента образцов кабелей и проводов не соответствуют требованиям качества и безопасности ГОСТ, по сути являются фальсификатом, представляющим реальную пожарную опасность в процессе эксплуатации... Если маркировка станет обязательной, она также не повлияет на цены сколь-либо заметным образом».

В ЦРПТ привели данные Минпромторга России и Ассоциации НОПСМ, согласно которым доля фальсифицированной кабельной продукции составляет более 40%, трубной продукции, сухих строительных смесей выросла до 30%, цемента – до 21,3%, а радиаторов отопления – до 15%.

М.М. Куликов

12.01.24