ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 03.06-10.06.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 3](#_Toc105758511)

[1.1. 03.06.22 ЕРЗ. Изменения в составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию 3](#_Toc105758512)

[1.2. 03.06.22 ЕРЗ. Срок прохождения независимой оценки квалификации специалистов переносится на 12 месяцев 7](#_Toc105758513)

[1.3. 06.06.22 ЗаНоСтрой. Неточности в 447-ФЗ и 945-м постановлении искажают логику регулируемых правоотношений в связи с введением Единого реестра членов СРО 9](#_Toc105758514)

[1.4. 06.06.22 ЗаНоСтрой. Внесены изменения в Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства 11](#_Toc105758515)

[1.5. 09.06.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России обновил Свод правил, который позволит строить более эффективные производственные объекты 11](#_Toc105758516)

[1.6. 09.06.22 ЗаНоСтрой. Вступили в силу утверждённые Правительством России новые Правила работы с информационной моделью 13](#_Toc105758517)

[1.7. 08.06.22 ЕРЗ. Перечень видов затрат на реконструкцию сетей, которые включаются в смету при строительстве новых объектов 14](#_Toc105758518)

[1.8. 09.06.22 ЕРЗ. Выписки из ЕГРН дополнятся сведениями о членах семьи собственника 15](#_Toc105758519)

[1.9. 10.06.22 ЕРЗ. Новые правила дачной амнистии вступят в силу раньше 16](#_Toc105758520)

[1.10. 10.06.22 Техэксперт. Минстрой России обеспечит повышение качества проектирования объектов транспортной инфраструктуры 17](#_Toc105758521)

[2. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 18](#_Toc105758522)

[2.1. 06.06.22 Техэксперт. Михаил Мишустин закрепил дополнительные обязанности за вице-премьерами 18](#_Toc105758523)

[2.2. 09.06.22 АНСБ СП увидела риск банкротства юрлиц в сфере строительства. 19](#_Toc105758524)

[2.3. 08.06.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: в этом году уже введено в эксплуатацию более 300 объектов дорожного нацпроекта по всей стране 19](#_Toc105758525)

[2.4. 08.06.22 ПСКРФ Марат Хуснуллин: В 2022 году планируем не снижать объёмов строительства 21](#_Toc105758526)

[2.5. 09.06.22 ПСКРФ Более 18,5 млрд рублей будет дополнительно выделено на развитие федеральных трасс М-1 и М-4 22](#_Toc105758527)

[3. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 22](#_Toc105758528)

[3.1. 03.06.22 РИА Новости Минстрой подготовил план по расширению использования стали в домостроении 22](#_Toc105758529)

[3.2. 04.06.22 СГ. Антон Силуанов: в России необходимо обновить стандарты по ремонту дорог 23](#_Toc105758530)

[3.3. 09.06.22 АНСБ. Рогозин предложил Минстрою следить за стройками из космоса 24](#_Toc105758531)

[3.4. 09.06.22 За-Строй. Есть шанс повторить рекорд 25](#_Toc105758532)

[3.5. 09.06.22 За-Строй. Ох, уж эти террористы-потребители! 25](#_Toc105758533)

[3.6. 09.06.22 За-Строй. СРОчно! Открытое письмо генпрокурору! 25](#_Toc105758534)

[3.7. 09.06.22 ЗаНоСтрой. Впервые в Минстрое России прошло совместное совещание с ФОИВами и ГРБС 27](#_Toc105758535)

[3.8. 09.06.22 Минстрой Новости. Ирек Файзуллин и Дмитрий Рогозин обсудили перспективы использования космических технологий в строительстве и ЖКХ 29](#_Toc105758536)

[3.9. 09.06.22 Минстрой Новости. Комментарий Минстроя России к отчету Счетной палаты об исполнении бюджета в сфере строительства 30](#_Toc105758537)

[3.10. 09.06.22 Минстрой Новости. Результаты хода реализации федпроекта " Инфраструктурное меню" озвучили на VII Ежегодном Форуме «Недвижимость в России» 32](#_Toc105758538)

[4. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 32](#_Toc105758539)

[4.1. 06.06.22 ЕРЗ. Банки просят власти отложить применение нормы об ограничении полной стоимости кредита для ипотеки 32](#_Toc105758540)

[4.2. 09.06.22 СГ. За перошвые пять месяцев 2022 года Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) сократился на 515 объектов.. 34](#_Toc105758541)

[5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 34](#_Toc105758542)

[5.1. 03.06.22 СГ. НОСТРОЙ стал лидером среди наиболее влиятельных отраслевых ассоциаций и деловых объединений России 34](#_Toc105758543)

[5.2. 06.06.22 За-Строй. Уменьшить риски саморегуляторов 35](#_Toc105758544)

[5.3. 09.06.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! ФАС России разъяснила, в каких случаях возможны закупки у единственного поставщика 36](#_Toc105758545)

[5.4. 09.06.22 АНСБ. НОСТРОЙ и застройщики продавливают поэтапное раскрытие эскроу-счетов 38](#_Toc105758546)

[5.5. 09.06.22 НОСТРОЙ Новости. Перспектива-2030: меняем высотку на коттедж? 39](#_Toc105758547)

[6. РАЗНОЕ 41](#_Toc105758548)

[6.1. 09.06.22 ЕРЗ. Борис Титов: Альтернатива промышленной ипотеке — строительство объектов для бизнеса в индустриальных парках за счет государства. 41](#_Toc105758549)

[7. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 42](#_Toc105758550)

[7.1. 06.06.22 За-Строй. Вторичка – колом, или Перевернутый рынок 42](#_Toc105758551)

[7.2. 08.06.22 ИА Строительство. Бизнес недоволен мерами по поддержке строительной отрасли 44](#_Toc105758552)

[7.3. 07.06.22 Строим просто. Лифты и санкции: подъёмная сила 46](#_Toc105758553)

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 03.06.22 ЕРЗ. Изменения в составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№ 963](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205310025?index=105&rangeSize=1) от 27.05.2022 «О внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Постановление [№963](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205310025?index=105&rangeSize=1) вносит изменения в положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства РФ [№87](http://government.ru/docs/all/63014/) от 16.02.2008 (Положение).

Напомним, что целью разработки изменений, принятых Постановлением №963, было сокращение объема разрабатываемой проектной документации (ПД), сроков проектирования, а также уменьшение стоимости проектных работ и стоимости работ по обязательной экспертизе ПД.

Необходимо отметить, что внесенные Постановление №963 изменения, не применяются при подготовке ПД, если задание застройщика или технического заказчика на проектирование, предусматривающее подготовку этой проектной документации, утверждено до 01.09.2022.

Положение устанавливает:

• состав разделов ПД;

• требования к содержанию разделов ПД для строительства, реконструкции, капитального ремонта различных видов объектов капитального строительства (ОКС) (включая линейные объекты);

• состав разделов и требования к содержанию разделов ПД на отдельные этапы строительства, реконструкции ОКС.

Постановление определяет возможность подготовки ПД в форме информационной модели. В частности, устанавливается, что ПД состоит из текстовой и графической частей, содержащих материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели.

Принятые в проектной документации технические и иные решения должны быть совместимы друг с другом, то есть обеспечивать технологическую возможность их совместной реализации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, а также возможность эксплуатации объекта капитального строительства с учетом требований, установленных законодательством РФ.

Постановление № 963 устанавливает новый состав разделов ПД, всего их 13 (в настоящее время действует 11 разделов):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № раздела | Название раздела в действующей редакции | Название раздела в редакции Постановления №963 |
| 1 | Пояснительная записка | Пояснительная записка |
| 2 | Схема планировочной организации земельного участка | Схема планировочной организации земельного участка |
| 3 | Архитектурные решения | Объемно-планировочные и архитектурные решения |
| 4 | Конструктивные и объемно-планировочные решения | Конструктивные решения |
| 5 | Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений | Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения |
| 6 | Проект организации строительства (ПОС) | Технологические решения (для ОКС непроизводственного назначения разрабатывается в случае наличия требования о его разработке в задании на проектирование) |
| 7 | Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства | ПОС, содержащий в том числе проект организации работ по сносу ОКС, их частей (при необходимости сноса ОКС, их частей для строительства, реконструкции других ОКС) |
| 8 | Перечень мероприятий по охране окружающей среды | Мероприятия по охране окружающей среды |
| 9 | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности |
| 10 | Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов | Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства |
| 11 | Смета на строительство ОКС | Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства |
| 12 | Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами | Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства (обязательна если строительство, реконструкция, капремонт, снос финансируется за бюджетный счет) |
| 13 | Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ |  |

Также Постановление № 963 утвердило обязательный перечень разделов ПД для строительства линейных объектов или для отдельных этапов строительства линейных объектов (всего там 10 разделов).

Стоит отметить, что Постановление № 963 не просто корректирует количество и название разделов ПД — оно в значительной степени меняет их содержание.

Постановление № 963 допускает подготовку ПД в отношении отдельных этапов строительства ОКС.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/podgotovka-proyektnoy-dokumentatsii-v-otnoshenii-otdelnykh-etapov-stroitelstva-dolzhna-byt-obosnovana-raschetami?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) про Постановление [№711](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204210014), которым внесены изменения в Постановление Правительства РФ [№145](https://base.garant.ru/12152341/) от 05.03.2007, устанавливая возможность подготовки ПД в отношении отдельных этапов строительства. При этом такая возможность должна быть обоснована расчетами, подтверждающими технологическую возможность реализации принятых проектных решений при осуществлении строительства по этапам.

Устанавливается, что принятые в ПД технические и иные решения должны быть совместимы друг с другом, то есть обеспечивать:

• технологическую возможность их совместной реализации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте;

• возможность эксплуатации объекта капитального строительства с учетом требований, установленных законодательством РФ.

Разделы ПД разрабатываются в объеме материалов, содержащих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные на обеспечение соблюдения:

• требований технических регламентов, в том числе требования механической, пожарной и иной безопасности; энергетической эффективности; оснащенности зданий, строений и сооружений (в том числе к входящих в их состав сетей и систем инженерно-технического обеспечения) приборами учета используемых энергетических ресурсов; требований к обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки ПД применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

• санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, безопасного использования атомной энергии, промышленной безопасности, обеспечения надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объектов, законодательства РФ об охране объектов культурного наследия (в случае подготовки проектной документации для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов);

• требований к процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации зданий, строений и сооружений;

• требований технических условий подключения (технологического присоединения) ОКС к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (сети инженерно-технического обеспечения);

• задания застройщика или технического заказчика на проектирование.

Дополнительно в Положении устанавливаются особенности состава разделов ПД для отдельных видов ОКС и требований к содержанию таких объектов, в частности:

- метрополитена;

- автомобильных дорог;

- линий связи;

- магистральных трубопроводов;

- осуществления комплекса работ по инженерной защите и подготовке территории строительства при строительстве, реконструкции автомобильных дорог;

- предприятий по добыче и первичной переработке твердых полезных ископаемых;

- гидротехнических сооружений, образующих водохранилища;

- атомных станций;

- сетей газораспределения и (или) газопотребления давлением до 1,2 МПа включительно.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [анализировал](https://erzrf.ru/news/sistemoobrazuyushchiye-stroitelnyye-organizatsii-smogut-poluchat-kredity-po-lgotnoy-stavke) основные положения Постановления Правительства РФ [№ 804](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205010027?index=1&rangeSize=1) от 30.04.2022, которым утверждены «Правила предоставления субсидий из федерального бюджета кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным системообразующим организациям в сфере строительства коммерческой недвижимости и организациям, входящим в группу лиц системообразующей организации в сфере строительства коммерческой недвижимости».

Также портал ЕРЗ.РФ [сообщал](https://erzrf.ru/news/zastroyshchik-poluchit-pravo-vybirat-osnovnyye-varianty-podgotovki-proyektnoy-dokumentatsii-ekspertizy-i-stroitelstva-obyekta?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) про [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=127256) федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», который допускает параллельное проведение проектирования (с экспертизой) и строительства — когда одна стадия работ уже оценена экспертными организациями и выполняется, а следующие проектируются, что ускоряет строительство социально значимых объектов.

# 03.06.22 ЕРЗ. Срок прохождения независимой оценки квалификации специалистов переносится на 12 месяцев

На портале проектов нормативных правовых актов опубликованы проекты приказов Минстроя России «Об [установлении](https://regulation.gov.ru/projects#departments=20&npa=127915) временных особенностей внесения сведений о физическом лице в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий  ‎и архитектурно-строительного проектирования, национальный реестр специалистов в области строительства» и  «Об [утверждении](https://regulation.gov.ru/projects#npa=127904) Порядка ведения реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий».

Согласно [п. 4 ч. 10 ст. 55.5-1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/bfdc9626981ceab8fdf5d2b816c5d8eb888a97c0/) Градостроительного кодекса РФ в редакции [447-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300072), с 01.09.2022 одним из условий включения сведений о физическом лице в национальные реестры специалистов является прохождение не реже одного раза в пять лет независимой оценки квалификации физического лица.

В первом проекте приказа устанавливается, что с 01.09.2022 для лиц, у которых возникает необходимость прохождения независимой оценки квалификации физического лица, срок прохождения такой независимой оценки квалификации переносится на 12 месяцев.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/srok-kvalifikatsionnykh-attestatov-ekspertov-prodlili-na-dva-goda) о принятии Правительством РФ Постановления [№353](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202203140039), которым установлено, что при наступлении в 2022 году срока подтверждения соответствия обязательным требованиям (в том числе периодического подтверждения соответствия компетентности лица, которому предоставлено разрешение) о переносе сроков, в течение которых нужно пройти такую процедуру, на период до 12 месяцев либо о том, что указанные процедуры считаются пройденными.

Это же Постановление продлевает на 2 года срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации (ПД) и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий (ИИ), срок действия которых истекает в период с 11.05.2022 по 31.12.2023.

Второй проект приказа устанавливает, содержание реестра лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы ПД и (или) результатов ИИ (Реестр), а также правила его формирования и ведения.

Предлагается установить, что Реестр ведется в электронном виде структурным подразделением Минстроя, уполномоченным на предоставление государственной услуги по аттестации, переаттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы ПД и (или) результатов ИИ.

Реестр содержит следующие сведения:

 • фамилия, имя, отчество физического лица, которому выдан квалификационный аттестат;

• номер квалификационного аттестата;

• дата выдачи и дата окончания срока действия квалификационного аттестата;

• направление деятельности эксперта, по которому он может осуществлять подготовку заключений экспертизы ПД и (или) результатов ИИ;

• отметка об аннулировании, приостановлении, выдаче дубликата квалификационного аттестата;

• СНИЛС.

Внесение в Реестр сведений, о дате выдачи и дате окончания срока действия квалификационного аттестата осуществляется не позднее одного рабочего дня со дня выдачи, аннулирования, продления срока действия квалификационного аттестата.

Удаление или редактирование внесенных сведений не допускается, за исключением редактирования записей в случае обнаружения в них технических ошибок.

После принятия приказ вступит в силу с 1 сентября 2022 года.

Общественное обсуждение проектов приказов продлится до 10 июня текущего года.

# 06.06.22 ЗаНоСтрой. Неточности в 447-ФЗ и 945-м постановлении искажают логику регулируемых правоотношений в связи с введением Единого реестра членов СРО

В связи с выходом постановления Правительства РФ от 25 мая 2022 года № 945 наблюдатели вновь обращают внимание на описки, допускаемые в нормативных правовых актах, подготовленных специалистами Минстроя России. С подробностями – наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга.

Постановление № 945 (далее – ПП № 945) имеет длинное название «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином реестре о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, и правил формирования и ведения Единого реестра о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, в том числе включения в указанный реестр сведений».

В вводной части этого документа указывается, что он принят в соответствии с пунктом 2 статьи 55.17 Градостроительного кодекса РФ. Учитывая, что ПП № 945 вступает в силу с 1 сентября 2022 года, то, соответственно, подразумевается статья 55.17 ГрК РФ в редакции 447-ФЗ, также вступающая в силу с 1 сентября этого года.

Что же мы видим в ПП № 945? А видим юридическую неопределённость. Статья 55.17 ГрК РФ в редакции 447-ФЗ имеет название *«Единый реестр сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах»*. В частях 1, 3, 4, 5 указанной статьи Градкодекса устанавливаются нормы в отношении Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах, и только в части 2 указанной статьи ГрК РФ пропущено слово *«сведений»*.

Соответственно, название Единого реестра, установленное в нормативном правовом акте, обладающем большей юридической силой – Градостроительным кодексом РФ, должно без каких-либо трансформаций упоминаться в нормативных актах меньшей юридической силы, в данном случае в постановлении Правительства РФ № 945 от 25 мая 2022 года.

Кстати, в части 8.1 статьи 55.19, пункте 8 части 8 статьи 55.20 ГрК РФ в редакции 447-ФЗ Единый реестр также назван *«Единый реестр сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах»*. Мало того, что в ПП № 945 в названии Единого реестра пропущено важное слово – *«сведения»*, так ещё добавлены слова, отсутствующие в законодательном акте: *«в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства».*

Если почитать буквально, то получается, что Правительство поделило Единый реестр на области (подвиды деятельности), через запятую, и получается, что единых реестров должно быть шесть (!):

в области инженерных изысканий;

в области архитектурно-строительного проектирования;

в области строительства;

в области реконструкции;

в области капитального ремонта;

в области сноса.

А ведь закон не уполномочивал Кабмин менять название и множить количество единых реестров. Правительству было поручено лишь установить состав сведений, порядок формирования и порядок ведения Единого реестра. Но беда в том, что конкретный исполнитель или группа исполнителей от Кабмина не удосужились прочесть статью 55.17 ГрК РФ в редакции 447-ФЗ целиком. Они сосредоточились на части 2 указанной статьи с допущенной в ней опечаткой – отсутствующим словом «сведений».

И всё бы ничего, если бы ГрК РФ не обязывал саморегулируемые организации иметь внутренние документы, вступающие в силу только после внесения сведений о них в Государственный реестр СРО, ведение которого поручено Ростехнадзору – части 1, 12 статьи 55.5. Надзорное ведомство проверяет внутренние документы на соответствие действующему законодательству. Если РТН посчитает, что документ не соответствует действующему законодательству, то он вправе отказать во внесении сведений о таком документе в Госреестр, и, соответственно, такой документ не вступит в действие, а деятельность СРО, ввиду отсутствия такого документа, будет считаться несоответствующей установленным требованиям. И тогда Ростехнадзор вправе будет инициировать лишение организации статуса саморегулируемой организации.

Среди таких документов в части 1 статьи 55.5 ГрК РФ назван и документ о реестре членов СРО. До 1 сентября 2022-го каждая саморегулируемая организация обязана утвердить внутренний документ о реестре членов СРО, основанный на положениях статьи 55.17 ГрК РФ в редакции 447-ФЗ и ПП № 945, то есть чётко прописать в своём внутреннем документе название того ресурса, в составе которого СРО обязана вести свой реестр членов, а после утверждения направить этот внутренний документ в Ростехнадзор.

Остаётся напомнить, что постановление Правительства РФ – это нормативный правовой акт, содержащий нормы права. То есть, это общеобязательное, формально определённое правило поведения. Нормы права характеризуются юридической определённостью и не должны допускать двоякого толкования.

# 06.06.22 ЗаНоСтрой. Внесены изменения в Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства

Опубликовано постановление Правительства РФ от 27 мая 2022 года № 962 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 года № 1431».

3D-моделирование включено в состав сведений, документов и материалов, составляющих информационную модель объекта капитального строительства.

В связи с этим на этапе осуществления архитектурно-строительного проектирования в информационную модель объекта капитального строительства включаются, в том числе, сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации, графическая часть которых дополнена трёхмерной моделью, в случае, если требование к её формированию установлено в задании на проектирование.

На этапах осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в информационную модель объекта капитального строительства включаются документы и материалы, входящие в состав исполнительной документации в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, графическая часть которых дополнена трёхмерной моделью, в случае, если такое требование установлено соответствующими заданием и (или) договором.

Кроме того, установлено, что постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 года № 1431, которым утверждены правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства и состав включаемых в неё сведений, действует до 1 марта 2023 года.

# 09.06.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России обновил Свод правил, который позволит строить более эффективные производственные объекты

Министерство строительства и ЖКХ РФ уточнило требования Свода правил СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий)» (СП 18). Об этом сообщила пресс-служба ведомства.

«Актуализация документа проведена с учётом результатов научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также экспертизы повторяющихся положений специальных технических условий (СТУ). В рамках разработки изменений к своду правил был проведён анализ 167 СТУ. К примеру, по итогам этой работы были уточнены требования к проектированию пересечений сетей инженерно-технического обеспечения по вертикали и горизонтали, а также с железнодорожными и трамвайными путями.

Обновлённый документ обеспечит сокращение стоимости строительства за счёт исключения необходимости разработки СТУ и, кроме того, позволит повысить эффективность принимаемых проектных решений по планировочной организации земельных участков производственных объектов», – сообщил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергей Музыченко.

В обновлённых нормах проектирования производственных объектов использованы результаты научно-исследовательской работы (НИР) «Разработка предложений по формированию архитектурно-планировочной структуры и функциональному составу ресурсно-эффективных территориальных промышленных кластеров с учётом создания на их территории инновационных производственно-селитебных образований» и научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР) «Разработка требований к проектированию и обустройству территорий для переработки и утилизации отходов на промышленных предприятиях», что позволило учесть в Своде правил новые эффективные способы формирования планировочной структуры производственных территорий.

Также уточнены требования по использованию территории технопарков, индустриальных парков и территориальных промышленных кластеров с учётом актуализированных положений норм санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности.

«Работа по изменению Свода правил была организована в плотном взаимодействии с профессиональным сообществом. Для этого в прошлом году на базе ФАУ «ФЦС» были созданы 13 специальных рабочих групп (РГ), в которые входят представители отраслевых государственных и коммерческих организаций. Актуализация СП 18 широко обсуждалась на площадке РГ 3 «Промышленное строительство» с участием экспертов ведущих производственных компаний страны», – подчеркнул исполняющий обязанности директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Актуализированный Свод правил дополнен классификацией требований по отраслям с разделением производственных зданий и сооружений по категориям риска и уточнёнными правилами подсчета коэффициента застройки территории таких объектов.

По мнению специалистов, за счёт рациональных приемов проектирования и строительства, в том числе, с учётом включаемых дополнительных требований по упрощению условий прокладки подземных коммуникаций, возможно будет достичь экономии территории в 5-10%.

Работа по актуализации СП 18 организована Минстроем России. Актуальная редакция утверждена приказом ведомства и [размещена](https://minstroyrf.gov.ru/docs/140639/) в открытом доступе.

# 09.06.22 ЗаНоСтрой. Вступили в силу утверждённые Правительством России новые Правила работы с информационной моделью

Вчера, 8 июня вступило в силу постановление Правительства РФ от 27 мая 2022 года № 962 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 года № 1431». Документ направлен на совершенствование нормативно-правового регулирования вопросов, связанных с формированием и ведением информационной модели объектов капитального строительства.

Постановление опубликовано на официальном интернет-портале pravo.gov.ru. Оно актуализует утверждённые в постановлении Правительства РФ № 1431 Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава включаемых в неё сведений, документов и материалов, представляемых в форме электронных документов, а также требований к их форматам. Время действия постановления № 1431 при этом ограничивается первым марта 2023 года.

«Данные изменения помогут сформировать более чёткое понимание состава проектной документации, подготавливаемой в форме информационной модели, её элементов. Также застройщикам и техническим заказчикам даётся время на то, чтобы перейти к использованию отечественного программного обеспечения при подготовке и ведении информационной модели взамен ушедшим с рынка зарубежным программным продуктам», – объяснил заместитель руководителя Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Александр Перепелица.

Теперь на этапе выполнения инженерных изысканий в информационную модель должна включаться отчётная документация о выполнении инженерных изысканий и приложения к ней, графическая часть которых дополнена трёхмерной моделью. Правило действует в случае, если такое требование установлено соответствующими заданием и (или) договором.

Кроме того, в информационную модель включаются документы, представляемые для проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145, за исключением заявления на проведение государственной экспертизы проектной документации. Также в ИМ должны войти документы, представляемые для проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 марта 2012 года № 272, за исключением заявления о проведении негосударственной экспертизы (при его наличии) и самой проектной документации.

Включить в информационную модель графические материалы в виде трёхмерной модели теперь можно и в отношении сведений, документов и материалов, входящих в состав проектной документации и подготавливаемых на этапах архитектурно-строительного проектирования, строительства, эксплуатации и сноса объекта капитального строительства. Правило действует опять же при условии, что такое требование установлено в задании на проектирование.

# 08.06.22 ЕРЗ. Перечень видов затрат на реконструкцию сетей, которые включаются в смету при строительстве новых объектов

На портале правовой информации опубликовано Распоряжение Правительства Российской Федерации от 02.06.2022 № [1420-р](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206060013).

Распоряжением утверждается перечень видов затрат, возникающих в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов, которые включаются в сметную стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта следующих объектов капитального строительства:

• линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения при наличии утвержденного проекта планировки территории;

• многоквартирных жилых домов, домов блокированной застройки и необходимых для их функционирования объектов коммунальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры, а также объектов социальной инфраструктуры, если предусмотрено изменение местоположения существующих линейных объектов.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/pravila-opredeleniya-formy-vozmeshcheniya-zatrat-pravoobladatelyam-lineynykh-obyektov) портал ЕРЗ.РФ, Постановлением Правительства РФ от 02.06.2022 [№1010](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206020061?rangeSize=%D0%92%D1%81%D0%B5) утверждены Правила определения формы возмещения затрат, возникших в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов.

Всего в перечень вошел 21 вид затрат, в их числе:

• затраты на реконструкцию, капитальный ремонт существующих линейных объектов, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения (за исключением объектов электросетевого хозяйства классом номинального напряжения 110 кВ и выше, а также существующих линейных объектов, сетей инженерно-технического обеспечения, критерии определения и (или) виды которых устанавливаются Правительством РФ), их частей (существующие линейные объекты), включаемых на этапе архитектурно-строительного проектирования в сметную стоимость строительства;

• затраты на проведение работ по обследованию существующего линейного объекта и комплексному изучению природных и техногенных условий территории, на которой располагается и (или) будет располагаться существующий линейный объект, при осуществлении изыскательских работ в связи с реконструкцией;

• затраты на выполнение кадастровых работ в отношении существующих линейных объектов;

• затраты на выполнение работ по устройству инженерной защиты территории, на которой осуществляется реконструкция, капитальный ремонт существующих линейных объектов, от воздействия опасных природных процессов и явлений;

• затраты на выплату возмещения убытков в соответствии с земельным законодательством в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях реконструкции существующих линейных объектов;

• затраты на выполнение работ по подготовке технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов;

• затраты на подготовку материалов, сведений, оформление документации, необходимых для разработки проектной документации для реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов, подготовку документации по планировке территории;

• затраты на возмещение убытков правообладателя существующих линейных объектов, возникших при потерях газа, иной среды из отключаемых участков существующих линейных объектов и при подаче необходимого объема газа, иной среды для заполнения участков существующих линейных объектов после их реконструкции, капитального ремонта;

• затраты правообладателя существующих линейных объектов на уплату налогов и иных обязательных платежей, являющихся источниками формирования доходов бюджетов бюджетной системы РФ, связанных с проведением реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов и (или) получением возмещения затрат в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов, за исключением неустоек (штрафов, пеней).

Также установлены иные виды затрат. Необходимо отметить, что утвержденный перечень является исчерпывающим.

Распоряжение вступает в силу с 1 сентября 2022 года.

# 09.06.22 ЕРЗ. Выписки из ЕГРН дополнятся сведениями о членах семьи собственника

Речь идет о вступлении в силу положений соответствующего приказа Росреестра, [сообщили](https://tass.ru/nedvizhimost/14847333) ТАСС в пресс-службе ведомства.

Документ, нацеленный на удостоверение государственной регистрации сделок, ограничений прав и обременений объекта недвижимости, вступает в силу с 29 июня 2022 года.

В соответствии с приказом регистрационного ведомства, сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника, оставшихся без попечения родителей, а также об ипотеке включат в выписки из Единого государственного реестра недвижимости ([ЕГРН](https://rosreestr.gov.ru/)), говорится в сообщении.

При этом, согласно приказу, вышеуказанные сведения будут предоставляться в составе выписки из ЕГРН, выдаваемой только лицам, которые имеют право на получение сведений ограниченного доступа (например, самим правообладателям, нотариусам, правоохранительным органам, судам).

В руководстве Росреестра исходят из того, что включение в выписки ЕГРН сведений о недееспособных членах семьи собственника необходимо для защиты прав таких лиц при продаже соответствующего объекта недвижимости, пояснили в пресс-службе ведомства.

# 10.06.22 ЕРЗ. Новые правила дачной амнистии вступят в силу раньше

Госдума приняла в третьем чтении [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/97317-8) федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Принятый законопроект вносит изменения сразу в ряд законов, которые затрагивают права и законные интересы российских граждан в сфере имущественных отношений.

Законопроект вносит изменения в [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/1bb209ee024aa5a0306bf99ee78ae02e20d1b459/), устанавливая, что заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия его правообладателя (законного представителя) может быть подано:

• собственником объекта недвижимости;

• его законным представителем;

• представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

В случае, если такая запись внесена в ЕГРН:

• заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, поступившие на регистрацию в Росреестр будут возвращаться без рассмотрения;

• заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав нотариусом не предоставляются в случае, если договор подписан представителем по доверенности.

Кроме того, закон устанавливает, что на подачу заявления о государственной регистрации договора об уступке прав требований по ДДУ распространяются правила внесения в ЕГРН записи о возможности представления заявления о госрегистрации права собственности на объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, установленные [ст. 36.2 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/1de4ce7231c832c7c67819086235bf413c004655/).

Проект федерального закона переносит на более ранние сроки вступления в силу следующих федеральных законов:

[430-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112210011) от 21.12.2021, вносящим изменения в [ч. 1 Гражданского кодекса РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/), которые вводят более четкие признаки недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования. Также законом сокращены сроки постановки на учет бесхозных линейных объектов. Срок вступления данного закона перенесен с 01.03.2023 на 01.09.2022;

[478-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300177), которым:

• создан административный механизм оформления прав на объекты недвижимости при отсутствии на них правоустанавливающих документов. Гражданин имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка (ЗУ), на котором расположен жилой дом, возведенный до 14.05.1998 и используемый для постоянного проживания, в случае отсутствия документов на дом и земельный участок.

• закреплена возможность образования ЗУ, занятых многоквартирными домами, не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения земельного участка или ЗУ на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений.

• определено, что если ЗУ предоставлен гражданину до 30.10.2001 на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой ЗУ считается предоставленным гражданину на праве собственности (за исключением случаев, если такой ЗУ в соответствии с федеральным законом не может предоставляться в частную собственность). Следовательно, такой ЗУ в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу.

Срок вступления данного закона перенесен с 1 сентября 2022 года на 1 июля 2022 года.

# 10.06.22 Техэксперт. Минстрой России обеспечит повышение качества проектирования объектов транспортной инфраструктуры

В 2022 году Минстроем России запланирована работа по актуализации трёх базовых сводов правил в области дорожного строительства: [СП 35.13330.2011 "СНиП 2.05.03­84\* Мосты и трубы"](http://docs.cntd.ru/document/1200084849) (СП 35), [СП 46.13330.2012 "СНиП 3.06.04­91 Мосты и трубы"](http://docs.cntd.ru/document/1200093425) (СП 46) и [СП 122.13330.2012 "СНИП 32-04­97 Тоннели железнодорожные и автодорожные"](http://docs.cntd.ru/document/1200095544) (СП 122).

"Актуализация [СП 46](http://docs.cntd.ru/document/1200093425) необходима для централизованного обобщения требований к контролю качества защиты от коррозии металлических конструкций, а также к учету особенностей строительства большепролетных вантовых мостов. Обновление [СП 35](http://docs.cntd.ru/document/1200084849) обеспечит возможность применения нормативных требований для самоуплотняющегося бетона и дополнений в части использования сверхвысокопрочных бетонов в конструкциях мостов. А пересмотр [СП 122](http://docs.cntd.ru/document/1200095544), в том числе, позволит установить требования к современным технологиям и материалам, используемым при сооружении тоннелей", - отметил заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

В новой редакции [СП 122](http://docs.cntd.ru/document/1200095544) будут учтены: технологии сооружения тоннелей разными типами тоннелепроходческих механизированных комплексов (ТПМК), возможность применения современных строительных материалов для ограждающих конструкций (обделок) тоннелей закрытого и открытого способов работ, притоннельных сооружений и рамповых участков, их гидроизоляции.

"Пересмотр [СП 122](http://docs.cntd.ru/document/1200095544) ведётся с учетом возможности использования на практике целого ряда новых технологий, связанных с применением высокопроизводительного тоннелепроходческого оборудования. Также в документе впервые будут регламентированы способы сооружения подводных тоннелей, в том числе с разделением строительства на отдельные участки-блоки. Даны рекомендации по выполнению комплекса технологических операций по сооружению подрусловой части тоннелей, а также по устройству дамб и сухого дока для бетонирования конструкций обделки тоннелей, разработке подводной траншеи, буксировке, установке, стыковке и герметизации секций тоннеля, обратной засыпке траншеи", - уточнил руководитель ФАУ "ФЦС" Андрей Копытин.

Кроме того, актуализированный свод правил позволит в зависимости от конкретных условий строительства применять новые конструкции обделок из монолитного железобетона, набрызг-бетона или бетона, сборных элементов заводского изготовления (сборных высокоточных железобетонных, а также чугунных, стальных и армометаллобетонных блоков), конструкции с дисперсным армированием.

Возможность применения рекомендуемых обновленным сводом правил высокопрочных самозабуриваемых грунтовых анкеров, конструкций из грунтоцемента, грунтобетона и других современных видов конструкций и материалов, при соответствующем обосновании, позволит прокладывать тоннели и возводить притоннельные сооружения в сложных инженерно-геологических условиях.

По мнению экспертов, пересмотр свода правил позволит повысить качество и технологичность строительства, а также сократить его сроки и стоимость.

Работа по пересмотру [СП 122.13330.2012 "СНИП 32-04­97 Тоннели железнодорожные и автодорожные"](http://docs.cntd.ru/document/1200095544) организована Минстроем России и будет завершена в 2022 году.

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

# 06.06.22 Техэксперт. Михаил Мишустин закрепил дополнительные обязанности за вице-премьерами

Председатель Правительства Михаил Мишустин распределил дополнительные обязанности между двумя своими заместителями - Александром Новаком и Маратом Хуснуллиным. Решение принято для повышения эффективности работы по выполнению поручений Президента, достижению результатов национальных проектов и национальных целей развития.

Так, в зоне ответственности вице-премьера Александра Новака, отвечающего в Правительстве за топливно-энергетический комплекс, будет госпрограмма "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности" на период до 2035 года, которая сейчас разрабатывается по поручению Президента.

За вице-премьером Маратом Хуснуллиным закреплено кураторство новой пятилетней госпрограммой "Строительство". Её реализация начнётся 1 января 2023 года. Ответственным исполнителем является Минстрой.

# 09.06.22 АНСБ СП увидела риск банкротства юрлиц в сфере строительства

Неравномерное предоставление Минстроем России межбюджетных трансфертов регионам может привести к банкротству юридических лиц, говорится в отчете Счетной палаты России по итогам проверки исполнении федерального бюджета министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (ГРБС Минстрой) за 2021 год.

"Как и в предыдущие годы, межбюджетные трансферты предоставлялись неравномерно. Наибольший объем - практически 48% - пришелся на четвертый квартал 2021 года. Это может привести к рискам недостижения запланированных показателей, значительному авансированию контрагентов по заключенным госконтрактам и банкротству юрлиц в сложившихся социально-экономических условиях", - сообщила на коллегии аудитор Счетной палаты Наталья Трунова.

При этом, по данным аудиторов, на межбюджетные трансферты за прошлый год было направлено 160 миллиардов рублей. По сравнению с 2020 годом их объем увеличился на 7%, в том числе за счет прироста субсидий более чем на 10%.

Федеральный закон предусматривает межбюджетные трансферты в виде субсидий бюджетам регионов – 125,471 миллиарда рублей (84,7% общего объема межбюджетных трансфертов); субвенций – 5,925 миллиарда рублей (4% общего объема межбюджетных трансфертов) и иных межбюджетных трансфертов – 16,727 миллиарда рублей (11,3% общего объема межбюджетных трансфертов).

По данным ведомства, в отчетном периоде доходы Минстроя сократились в 3,2 раза по сравнению с предыдущим годом. При этом они значительно превысили прогноз текущего года и составили 1,7 миллиарда рублей против ожидаемых 12,1 миллиона рублей. Такое значительное расхождение с планом связано с возвратом остатков межбюджетных трансфертов и передачей шести учреждений Минстроя в ведение ППК "Единый заказчик".

# 08.06.22 ПСКРФ[[1]](#footnote-1). Марат Хуснуллин: в этом году уже введено в эксплуатацию более 300 объектов дорожного нацпроекта по всей стране

В 2022 году благодаря реализации национального проекта «Безопасные качественные дороги» в 84 регионах страны к нормативу приведут более 15 тыс. км дорожной сети. «Выполнение намеченного идёт с опережением графика. Свыше 300 объектов уже приняты в эксплуатацию: это и участки дорог по социально значимым маршрутам, и искусственные дорожные сооружения», – прокомментировал Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. В этом году в рамках федерального проекта «Региональная и местная дорожная сеть» к нормативу приведут порядка 5 тыс. объектов, в том числе 51 объект строительства, 122 – реконструкции. Капитально отремонтируют 433 участка региональных, муниципальных и местных автодорог, более 4,3 тыс. – отремонтируют. По состоянию на 8 июня в регионах уложено 14 млн кв. м дорожной одежды. «На реализацию федерального проекта “Региональная и местная дорожная сеть” из бюджетов всех уровней предусмотрены средства в сумме 367 млрд рублей, – рассказал заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Игорь Костюченко. – На сегодняшний день кассовое исполнение федерального бюджета составляет порядка 21%. Мы должны не сбавлять темпы работы и делать всё для того, чтобы дороги были безопасными и качественными и это нашло соответствующее отражение в положительных отзывах граждан нашей страны». Также масштабные работы запланированы в рамках федерального проекта «Развитие федеральной магистральной сети». Его цель – повышение уровня экономической связанности территорий страны за счёт строительства и реконструкции участков федеральных трасс. Для этого возводятся обходы крупных городов, транспортные развязки, строятся искусственные сооружения. В частности, в этом году построят и реконструируют более 200 км бесплатных федеральных трасс и порядка 20 км платных автодорог. Общее финансирование всех мероприятий федерального проекта превысит 282 млрд рублей. В Новороссийске отремонтированы и приняты в эксплуатацию все 23 объекта национального проекта, запланированные на 2022 год. Их общая протяжённость составила 22,1 км. В частности, обновлён участок улицы Мефодиевской. Это одна из основных транспортных артерий, по которой большегрузы ездят в порт, в зерновой терминал. В процессе ремонта в районе конечной остановки общественного транспорта по-новому организовано дорожное движение: сделано разворотное кольцо для троллейбусов. Оснащение дорог элементами безопасности – важная составляющая нацпроекта. В Новороссийске на обновлённых объектах установлено свыше 3 тыс. дорожных знаков, более 3,5 км пешеходных ограждений. Светофоры типа Т-7, мигающие жёлтым светом, размещены возле школ и социальных учреждений. В Липецкой области первым объектом нацпроекта, который приняли в эксплуатацию в этом году, стал участок трассы Липецк – Октябрьское –Усмань в Грязинском районе. Он начинается от границы областного центра, протяжённость – почти 4 км. Магистраль, которая связывает Липецк и Усмань и входит в опорную сеть дорог региона, – одна из самых важных и оживлённых в области. «Трасса построена почти 45 лет назад, и её крайне важно поддерживать в хорошем состоянии, – сообщил директор Дорожного агентства Липецкой области Антон Кононович. – Благодаря нацпроекту мы последовательно ремонтируем это направление: в 2020 году было сдано 12,5 км, в 2021 году – 10,5 км, в этом, помимо сданного участка, в работе ещё 24 км в Усманском районе». Помимо автомобильных дорог в регионах ведётся активная работа по восстановлению искусственных сооружений. Так, в Себежском районе Псковской области принят в эксплуатацию мост через реку Неведрянку, который располагается на автодороге Толкачёво – Себеж – Заситино. Сооружение было построено в 1962 году, в 2019 году произошло обрушение одного из пролётов моста. Строительно-монтажные работы начались в 2021 году. Специалисты демонтировали конструкции старого моста и возвели новые монолитные железобетонные опоры. На объекте выполнен полный комплекс мероприятий по устройству мостового полотна. Кроме того, обновлён участок автодороги на подъезде к сооружению и установлено металлическое барьерное ограждение. Теперь новый трёхпролётный мост протяжённостью 60,2 пог. м соответствует нормативным показателям по грузоподъёмности и безопасности, а габаритные показатели – IV категории автомобильной дороги Толкачёво – Себеж – Заситино. В последние годы на развитие дорог в российских регионах выделяется беспрецедентное федеральное финансирование. Так, в начале июня Президент России Владимир Путин одобрил план дорожного строительства на 2023–2027 годы. На реализацию мероприятий направят 13,2 трлн рублей. В рамках пятилетнего плана будет обеспечено опережающее исполнение показателей по доведению до норматива 85% дорог в 105 крупнейших агломерациях и более 50% дорог в регионах. Эта цель должна быть достигнута в 2024 году, однако за счёт опережающего финансирования и системной работы показатель будет выполнен в 2023 году (за исключением восьми регионов).

# 08.06.22 ПСКРФ Марат Хуснуллин: В 2022 году планируем не снижать объёмов строительства

По итогам проведённого Президентом России Владимиром Путиным совещания по экономическим вопросам Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин прокомментировал показатели работы строительной отрасли. «Строительная отрасль продолжает наращивать показатели. Планируем не снижать объёмов и дальше. Сегодня мы имеем лучшие в истории объёмы ввода жилья и развернули активное дорожное строительство, несмотря на изменение рыночной конъюнктуры», – заявил он. Вице-премьер подчеркнул, что российская строительная отрасль слабо зависима от импорта и имеет возможности для развития, при этом он отметил рост промышленного производства строительных материалов. «Если в целом в стране за первые четыре месяца года индекс промышленного производства по отношению к аналогичному прошлогоднему периоду составил почти 104%, то по ряду строительных материалов показатели возросли на 10% и более», – рассказал он, ссылаясь на данные Росстата. По его словам, только разных видов кирпича было произведено на 12–18% больше, на 26% возросло производство бетона для заливки, а конструкций из металла – на 14%. Марат Хуснуллин напомнил, что по итогам апреля в стране введено 37,6 млн кв. м жилья, что на 58% превышает результаты аналогичного периода 2021 года. «Сегодня у нас есть всё для сохранения объёмов строительства. Мы рассчитываем, что в 2022 году показатели ввода жилья как минимум не опустятся ниже прошлого года, и уже сегодня промежуточные итоги говорят об этом», – заявил он. Вице-премьер указал и на хорошие темпы дорожного строительства. «По дорогам мы идём хорошими темпами и, несмотря на позднее начало строительного сезона, уже ввели в эксплуатацию более 300 объектов дорожного нацпроекта», – подчеркнул Марат Хуснуллин. Говоря о пятилетнем плане дорожного строительства, вице-премьер также отметил высокие темпы прокладки новых трасс по основным коридорам «Север – Юг» и «Запад – Восток». Он рассказал, что в рамках развития транспортной инфраструктуры планируется построить 46 обходов городов и населённых пунктов. «В итоге мы построим более 4 тыс. км новых дорог – с четырьмя, шестью и более полосами, а также повысим пропускную способность 3,2 тыс. км существующих дорог, расширив их до четырёх полос», – сказал Марат Хуснуллин. Ранее на совещании по экономическим вопросам Президент обсудил с членами Правительства ход развития ключевых отраслей, а также возможность принятия дополнительных решений для стимулирования их экономического роста. «Позитивная динамика отмечается в сельском хозяйстве и сфере строительства. Это важнейшие, опорные отрасли нашей экономики, где заняты миллионы людей, миллионы специалистов. Рост и укрепление этих отраслей играют определяющую роль для развития целых регионов и территорий страны, для повышения качества жизни наших граждан», – заявил Владимир Путин

# 09.06.22 ПСКРФ Более 18,5 млрд рублей будет дополнительно выделено на развитие федеральных трасс М-1 и М-4

На Заседание Правительства Премьер-Министр Михаил Мишустин объявил о дополнительном выделении более 18,5 млрд рублей на развитие федеральных трасс М-1 «Беларусь» и М-4 «Дон». «Эти ресурсы позволят своевременно завершить строительство нескольких развязок и переходов, несмотря на текущие изменения на товарных рынках», – отметил Михаил Мишустин. На обе дороги приходится большой поток пассажиров и грузов. Улучшение дорожной инфраструктуры позитивно скажется на скорости доставки товаров до конечного потребителя. Снизит нагрузку на водителей, поскольку уменьшится количество пробок и заторов. Особенно на этих востребованных трассах.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 03.06.22 РИА Новости Минстрой подготовил план по расширению использования стали в домостроении

РБК: Минстрой подготовил план по расширению использования стали в домостроении

Минстрой разработал план по увеличению использования стали при строительстве школ, детсадов и жилья, в том числе в программах реновации, который позволит стимулировать внутренней спроса на фоне запрета на экспорт стали в Европу, сообщил [РБК](https://www.rbc.ru/).

Согласно проекту документа, разосланного заинтересованным ведомствам и организациям в конце апреля, власти для загрузки металлургических предприятий планируют изменить строительные и пожарные нормы.

До конца года планируется разработать специальные правила по проектированию жилья на стальном каркасе, а также "оптимизировать требования к огнестойкости несущих стальных строительных конструкций при сохранении уровня безопасности людей и материальных ценностей". К осени 2022 года планируется разработать типовые проекты школ, детсадов и мусоросжигательных заводов с использованием стали. К ноябрю 2023 года должны быть подготовлены типовые проекты домов на стальном каркасе.

Для застройщиков, которые готовы строить жилье на стальном каркасе, [Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) предлагает преференции. Это могут быть льготные кредиты на строительство, скидки в 30% на предоставление земли и льготная ипотека для покупателей.

В пресс-службе Минстроя изданию не смогли уточнить предполагаемые сроки утверждения дорожной карты. В [Минпромторге](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_promyshlennosti_i_torgovli_RF/) сообщили, что согласовали план без значительных замечаний.

Сейчас, по данным Минпромторга, более 50% внутреннего спроса на продукцию металлургов приходится на строительный сектор. План, подготовленный Минстроем, рассчитан на 2022-2026 годы, но в нем не уточняется, насколько он может увеличить потребление стали в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/).

# 04.06.22 СГ. Антон Силуанов: в России необходимо обновить стандарты по ремонту дорог

Министр финансов РФ Антон Силуанов считает, что в России нужно обновить стандарты по ремонтам дорог и межремонтным срокам. С таким предложением он выступил в ходе совещании по вопросам дорожного строительства у президента РФ Владимира Путина.

«Мы сейчас применяем новые технологические способы, материалы, которые продлевают срок жизни дороги. Зачастую едешь по трассе, хорошая трасса – начинают ремонтировать или полотно снимают, которое абсолютно нормальное, которое может еще пару лет прослужить, там нет никаких выбоин и так далее, или бордюр начинают менять. Почему? Потому что подошли межремонтные сроки – требуется вложение дополнительных денег. Мне кажется, в этом направлении нам нужно больше посмотреть, и мы сэкономим ресурсы на решение наших задач», - сказал он.

По словам министра финансов, регионы передали в федеральное подчинение в течение последних пяти лет более 10 тыс. километров дорог. В этой связи Антон Силуанов отметил необходимость разработки критериев по распределению дорог на федеральные и региональные.

«Что делает Федерация? Естественно, доводит ее (дорогу) до нормального состояния и содержит. Вопрос: но целый ряд таких дорог точно не имеет федерального значения, не имеет связки между регионами. Соответственно, там объем трафика и так далее. Поэтому, конечно, мы все время выступаем за то, чтобы выработать критерии, что относится к Федерации, что к регионам, к местным, и по этим «полочкам» разложить и ответственность», - подчеркнул Антон Силуанов.

Министр финансов отметил необходимость привлечения к дорожному строительству частных предпринимателей и инвесторов.

«Есть прецеденты, когда такие концессионные решения дают результат. Мне кажется, это тоже наша перспектива, когда больше будет строиться дорог с привлечением частных денег», — сказал Антон Силуанов.

# 09.06.22 АНСБ. Рогозин предложил Минстрою следить за стройками из космоса

Глава Роскосмоса Дмитрий Рогозин предложил использовать сервисы дистанционного зондирования Земли для планирования капитального строительства и контроля объемов работ на стройках, сообщила пресс-служба Минстроя.

"Информация дистанционного зондирования Земли крайне востребована не только при мониторинге лесной и пожарной обстановки, незаконных вырубок, формирования кадастра и т.д., но и для планирования и контроля капитального строительства. Из космоса можно оценить обьемы любой стройки, количество задействованной на ней строительной и специальной техники и даже рабочих", — рассказал Рогозин.

В частности, на встрече министра строительства и ЖКХ России Ирека Файзуллина с главой Роскосмоса обсуждалось использование сервисов дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ) и комплекса геосервисов "Цифровая Земля" в стройотрасли.

Спутниковая съемка позволяет анализировать ход строительства дорог, помочь в наполнении кадастра, оптимизировать логистику с данными о ближайших месторождениях полезных ископаемых или пожарах и оползнях вблизи строящихся объектов и пр. Также она может помочь регулярно контролировать ход работ заказчикам множества удаленных друг от друга объектов.

Также технология поможет проверять объем выполненных работ и соблюдение сроков на стройках, говорится в сообщении.

"Данные дистанционного зондирования земли позволяют оперативно реагировать на ту или иную ситуацию и принимать важные решения для эффективной работы не только конкретного объекта, но и всей отрасли", — отметил Файзуллин.

# 09.06.22 За-Строй. Есть шанс повторить рекорд

За пять месяцев 2022-го застройщики нашей страны сдали 42,2 миллиона квадратных метров жилья, что на 46% превышает результаты аналогичного периода прошлого года

Как мы не раз писали, в 2021-ом было построено 92,6 миллиона квадратных метров жилья, что стало рекордом за всю историю России. В этом году объём ввода не должен быть ниже прошлогодних показателей, считают в Министерстве строительства и ЖКХ РФ.

По оперативным данным регионов по состоянию на 1 июня, которые получает Минстрой России, ввод жилья составляет порядка 42,2 миллиона квадратных метров. В динамике это на 46% больше аналогичного периода прошлого года.

При этом показатель по многоквартирным домам вырос на 30%. А по индивидуальному домостроению рост ещё больше. Точные цифры мы узнаем, когда появятся официальные данные Росстата. Хотя с уверенностью можно сказать: если темпы строительства не снизятся по каким-то причинам, то повторение прошлогоднего рекорда, действительно, возможно.

# 09.06.22 За-Строй. Ох, уж эти террористы-потребители!

Нанятые дольщиками юристы, по словам замминистра, начинают до нитки раздевать российских застройщиков

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин на вчерашнем заседании комиссии по жилищной политике Общественного совета при Минстрое России выдал очередной перл:

Я бы хотел обратить внимание на проблематику так называемого потребительского терроризма, когда юридические структуры, по сути, беря доверенность у граждан, начинают до нитки раздевать наших застройщиков.

По словам Никиты Евгеньевича, деятельность подобных фирм, проводящих приёмку квартир по доверенности, никакого отношения к реальным недостаткам по качеству жилья или задержкам сроков передачи квартир абсолютно не имеет. В то же время, как сказал господин Стасишин, застройщики вынуждены тратить на разбирательства с претензиями таких структур в совокупности миллиарды рублей.

Минстрой России обращал внимание на проблему «потребительского терроризма» и ранее. Так, в 2020 году ведомство предлагало создать перечень замечаний, которые критически влияют на качество новостройки и позволяют покупателю не принимать квартиру. Однако Роспотребнадзор тогда не счёл проблему излишне придирчивых покупателей жилья значимой для рынка и инициативу не поддержал.

# 09.06.22 За-Строй. СРОчно! Открытое письмо генпрокурору!

Юрист просит вынести в адрес НОСТРОЙ предостережение и дать поручение Минстрою России разобраться в ситуации с незаконными требованиями Нацобъединения

Только что мы получили копию открытого письма члена Межрегиональной общественной организации «Лига юристов СРО» Евгения Потапова, адресованное Генеральному прокурору РФ Игорю Краснову. Приводим текст послания без купюр.

\*\*\*

*Генеральному прокурору Российской Федерации*

*И. В. Краснову*

*Уважаемый Игорь Викторович!*

*Национальное объединение СРО строителей – НОСТРОЙ (https://www.nostroy.ru/) предъявляет к СРО незаконные требования по распределению несуществующих денежных средств взносов в компенсационный фонд среди членов СРО с искусственным повышением уровней ответственности таких членов и отражением этого в реестре членов СРО.*

*Так, согласно части 2.1. статьи 3.3 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ: «2.1. В случае, если денежные средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций были размещены в российских кредитных организациях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 4 июля 2016 года), у которых до 1 сентября 2017 года была отозвана лицензия на осуществление банковских операций, такие средства учитываются в размере соответствующих компенсационных фондов саморегулируемых организаций, сформированных с учётом требований к размещению средств таких компенсационных фондов, предусмотренных статьей 55.16-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании документа (выписки по банковскому счёту), выданного такой кредитной организацией, с приложением уведомления временной администрации по управлению такой кредитной организацией или конкурсного управляющего о включении требований саморегулируемой организации в реестр требований кредиторов в размере остатка таких средств на банковском счете саморегулируемой организации».*

*Обращаем внимание на то, что в законе нет требования распределять эти средства между членами-участниками КФ ВВ или ОДО. Есть только слово «учитываются» в размере соответствующих КФ. То есть ведётся бухгалтерский учёт указанных средств, как дебиторской задолженности, относящейся к конкретному КФ ВВ или КФ ОДО.*

*Незаконное публичное (на сайтах СРО в реестрах членов) завышение компенсационных фондов СРО за счёт несуществующих средств и фиктивное завышение уровней ответственности членов СРО в реестре членов вводит в заблуждение пользователей, потребителей и потерпевших от некачественных строительных работ членов СРО, так как реальная возможность возмещения СРО за счёт имеющихся в распоряжении денежных средств не включает в себя дебиторскую задолженность банков-банкротов.*

*Подрядчики с повышенными уровнями ответственности за счёт «дорисованных взносов» будут выходить на государственные контракты, по сути, не обеспеченные средствами КФ в соответствующих размерах.*

*Прошу вынести в адрес НОСТРОЙ предостережение и дать поручение Минстрою России разобраться в ситуации с незаконными требованиями НОСТРОЙ по распределению дебиторских задолженностей банков-банкротов между членами.*

*С уважением,*

*Член Межрегиональной общественной организации*

*«Лига юристов СРО»*

*ПОТАПОВ Евгений Евгеньевич.*

ОТ РЕДАКЦИИ. Ждём, с огромным наречением ждём, дорогие читатели Ваших откликов и мнений на нашей дискуссионной площадке!

# 09.06.22 ЗаНоСтрой. Впервые в Минстрое России прошло совместное совещание с ФОИВами и ГРБС

Состоялось еженедельное совещание с регионами под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина. Впервые встреча проводилась совместно с представителями федеральных органов исполнительной власти и главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). Такую новость нам передали коллеги из пресс-службы ведомства.

На совещании обсуждали комплексные вопросы строительного блока, в том числе кассового исполнения по мероприятиям, финансируемым за счёт средств федерального бюджета, как в части Минстроя, так и в части расходов капитального характера других ГРБС.

Заседание прошло при участии председателя комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, заместителей министра, руководителей подведомственных организаций Минстроя России.

«Развитие строительной отрасли и её адаптация к новым экономическим условиям является одной из важнейших задач Минстроя России. Сегодня строительство демонстрирует позитивные результаты по сравнению с показателями прошлого года и нам важно сохранить набранный темп. Как вчера на совещании по экономическим вопросам обозначил Президент Российской Федерации – укрепление строительной отрасли играет определяющую роль в развитии регионов. Поэтому нам совместно с представителями строительного блока субъектов, федеральных органов власти необходимо оперативно решать возникающие вопросы, добиваться результатов и делать жизнь людей нашей страны комфортнее», – сказал Ирек Файзуллин.

В начале совещания Ирек Энварович также поблагодарил глав субъектов и всех участников акции «Под крышей заботы» за проявленный интерес к данному проекту, а также за организацию и слаженную работу в регионах. Акция проводилась в преддверии Международного дня защиты детей, в рамках которой представители строительной отрасли и жилищно-коммунального комплекса всей страны смогли принять участие в оказании помощи и улучшении жизненных условий воспитанников детских домов, домов ребенка, школ-интернатов и детей, потерявших родителей или оставшихся без их попечения.

Кроме того, в рамках совещания были рассмотрены вопросы мер поддержки строительной отрасли, реализуемых в рамках антикризисной программы.

Так, 2 июня Правительством РФ утверждено постановление № 1010 «Об утверждении Правил определения формы возмещения затрат, возникших в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов», которым установлен порядок определения формы возмещения затрат.

Выбор формы возмещения осуществляется после выдачи технических требований и условий, определяется с учётом их содержания. Также установлены случаи, когда для объектов транспортной инфраструктуры и жилья форма выбирается застройщиком.

Кроме этого, утверждено постановление Правительства РФ № 1013, предусматривающее размещение в единой информационной системе жилищного строительства информации о застройщике, привлекающего денежные средства участников долевого строительства для возведения индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Это позволит реализовывать проекты ИЖС с привлечением средств участников долевого строительства, обеспечить информационную прозрачность в сфере долевого строительства объектов ИЖС и обеспечить единообразие правового регулирования, установленного 214-ФЗ.

Глава Минстроя России обратил внимание субъектов на необходимость повышения темпов работы по внесению сведений в Единый цифровой реестр граждан, перед которыми имеются жилищные обязательства.

В рамках совещания также был рассмотрен вопрос реализации субъектами проектов в части инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК), инфраструктурных облигаций и проектов за счет средств ФНБ. На сегодня средства ИБК доведены до 54-х субъектов на сумму 66,8 миллиарда рублей. Регионам до 30 июня этого года необходимо обеспечить контрактацию по проектно-изыскательским и строительно-монтажным работам, закупке транспорта и техническому присоединению. В части инструмента ФНБ в настоящее время Правительственной комиссией по региональному развитию РФ (Штабом) одобрено 28 проектов в 18-ти субъектах общей стоимостью 26,7 миллиарда рублей.

Господин Файзуллин напомнил регионам, которые не подали заявки на получение займа от Фонда ЖКХ, о том, что по решению Штаба необходимо подать заявки до 1 июля текущего года. Он также сообщил о важности повышения эффективности работы по всем существующим инструментам.

Одной из тем заседания стала контрактация и кассовое исполнение по межбюджетным трансфертам капитального характера субъектами Российской Федерации. Так, по программе «Сейсмика» уже выполнены 50% от плана года, а по Индивидуальной программе социально-экономического развития – 44%.

На сегодняшний день строительно-монтажные работы ведутся на 573-х объектах. В субъектах, где начало СМР планируется начать во второй половине июня и июле, существует возможность приступить к работам в более ранние сроки.

В целях формирования проекта ФАИП на 2023-2027 годы по состоянию на 1 июня ведомством проведён анализ, представленных ГРБС предложений. Сводные предложения направлены в Минфин России и Минэкономразвития России.

# 09.06.22 Минстрой Новости. Ирек Файзуллин и Дмитрий Рогозин обсудили перспективы использования космических технологий в строительстве и ЖКХ

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин и генеральный директор Госкорпорации «Роскосмос» Дмитрий Рогозин провели рабочую встречу в ходе визита в Научный центр оперативного мониторинга Земли (НЦ ОМЗ) АО «Российские космические системы» (РКС, входит в состав Госкорпорации «Роскосмос»). Главной темой мероприятия стало обсуждение вопросов взаимодействия Роскосмоса и Минстроя России по использованию сервисов дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ) в интересах строительной отрасли и ЖКХ страны, а также строительство космодрома «Восточный».

Ирек Файзуллин и Дмитрий Рогозин осмотрели приемные комплексы информации ДЗЗ НЦ ОМЗ и ознакомились с системой планирования космической съемки спутниковой группировки. Им также были продемонстрированы возможности технологий многофункционального комплекса обработки информации по анализу снимков.

Особое внимание участники встречи уделили комплексу геосервисов «Цифровая Земля», разработанного АО «ТЕРРА ТЕХ» (входит в холдинг РКС) по поручению Президента РФ в рамках национальной программы «Цифровая экономика» в интересах органов исполнительной власти и бизнеса по различным отраслям экономики.

Масштаб государственных проектов в сфере развития инфраструктуры, транспорта и дорожного строительства сегодня требует развития интегрированных технологий мониторинга и управления проектами, способных снизить затраты и время на возведение объектов, улучшить контроль за их возведением. Применение передовых цифровых решений в сфере строительства особенно актуально в контексте цифровой трансформации строительного комплекса.

Участники встречи отметили, что космические технологии мониторинга строительства особенно актуальны для масштабных проектов возведения линейной инфраструктуры, а также для заказчиков, одновременно строящих большое количество территориально распределенных или удаленных объектов, которые необходимо отслеживать на регулярной основе. Благодаря ДЗЗ строители могут получать важную для оптимизации логистики информацию о карьерах полезных ископаемых, расположенных рядом со строящимися объектами, а также отслеживать неблагоприятные явления вблизи объектов строящейся инфраструктуры – пожары, наводнения, оползни.

«Применение цифровых технологий в строительстве и создание совершенно иных подходов – важная задача, обусловленная тенденциями развития строительной отрасли и требованиями времени. Данные дистанционного зондирования земли позволяют оперативно реагировать на ту или иную ситуацию и принимать важные решения для эффективной работы не только конкретного объекта, но и всей отрасли», - отметил Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

"Информация дистанционного зондирования Земли крайне востребована не только при мониторинге лесной и пожарной обстановки, незаконных вырубок, формирования кадастра и т.д., но и для планирования и контроля капитального строительства. Из космоса можно оценить обьемы любой стройки, количество задействованной на ней строительной и специальной техники и даже рабочих. Видна даже нанесенная на автодорогах разметка. Можно оценить высоту построенных зданий, глубину карьеров, обьемы выбранного грунта. Надеюсь, что иные ведомства вслед за Минстроем воспользуются уникальными возможностями Роскосмоса по оперативному и детальному мониторингу России и ее соседей", - сказал генеральный директор Госкорпорации "Роскосмос" Дмитрий Рогозин.

Технология информационного космического мониторинга обеспечивает проверку строительных объектов на соответствие показателям по срокам и объемам выполнения строительных работ. Применение средств ДЗЗ создает дополнительные возможности автоматизированного контроля и позволяет получать объективную информацию о сроках, объемах, активности строительства на каждом участке, объекте и в целом по проекту в едином облачном геопространстве.

Функциональные возможности цифровых геосервисов позволяют также определять стадию строительства, фиксировать по специальным индикаторам активность на той или иной части объекта, определять наличие и тип строительной техники и материалов. На основе стереосъемки со спутников ДЗЗ можно рассчитывать объемы произведенных земляных работ, например, объемы насыпи и выемок грунта.

# 09.06.22 Минстрой Новости. Комментарий Минстроя России к отчету Счетной палаты об исполнении бюджета в сфере строительства

Счетной палатой РФ 9 июня 2022 года опубликован отчет о результатах контрольного мероприятия «Проверка исполнения Федерального закона «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» и бюджетной отчетности об исполнении федерального бюджета за 2021 год».

Все предложения Счетной палаты приняты в работу. Минстрой России на регулярной основе проводит мониторинг реализации мероприятий в части исполнения федерального бюджета.

Как следует из отчета, кассовое исполнение Минстроем России за 2021 год составило 99,3% бюджета и находится на достаточно высоком уровне. Из общего объема расходов 265 млрд рублей (99,9% от плана) составили субсидии юридическим лицам. Еще 160 млрд (99%) было направлено на межбюджетные трансферты. По сравнению с 2020 годом их объем увеличился на 7%, в том числе за счет прироста субсидий более чем на 10%.

Следует отметить, что по выводам Счетной палаты по вопросам, связанным с бюджетным учетом и отчетностью, Минстроем России проведена детальная работа с Межрегиональным бухгалтерским управлением Федерального казначейства. В результате замечания устранены в полном объеме.

В части реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. No 655 полномочия по формированию ФАИП переданы от Минэкономразвития России в Минстрой России с 1 мая 2022 года. Кроме того, принято решение о формировании ФАИП с 2023 года на 5-летний период.

Важно отметить, что в целях снижения уровня и количества объектов незавершенного строительства, в ходе формирования ФАИП переходящие объекты и объекты незавершенного строительства Минстроем России рассматриваются как приоритетные.

После передачи полномочий по формированию федеральной адресной инвестиционной программы от Минэкономразвития России Минстрою России на еженедельной основе ведомством проводятся совещания с представителями регионов, федеральных органов исполнительной власти и главных распорядителей бюджетных средств. Это позволяет оперативно решать возникающие вопросы и контролировать ход кассового освоения бюджетных средств.

Необходимо также подчеркнуть, что публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства» обеспечивает строительство объектов для учреждений подведомственных другим Министерствам и ведомствам и финансирование объектов обеспечивается за счет средств федерального бюджета в рамках соответствующих государственных программ Российской Федерации. Финансовое обеспечение объектов капитального строительства, реализуемых ППК «Единый заказчик», будет прорабатываться в установленном порядке в ходе формирования проекта федерального бюджета на очередной финансовый год и на плановый период.

Минстрой России совместно с другими ведомствами продолжит работу по совершенствованию механизмов и учтет предложения Счетной палаты в своей деятельности.

# 09.06.22 Минстрой Новости. Результаты хода реализации федпроекта " Инфраструктурное меню" озвучили на VII Ежегодном Форуме «Недвижимость в России»

С 2022 по 2025 годы на реализацию федерального проекта «Инфраструктурное меню» в Российской Федерации планируется выделить более 2 трлн рублей.

С помощью одного из его инструментов инфраструктурного бюджетного кредита субъекты РФ привлекают заёмные средства на льготных условиях: по ставке 3% годовых сроком на 15 лет. Сегодня это стало очень востребовано   регионами - на получение данного кредита субъектами РФ было подано в два раза больше заявок, чем было одобрено. Средства   инфраструктурного бюджетного кредита распределены в размере 1 трлн рублей и уже более 66 млрд рублей перечислено 54 субъектам.

«Первые результаты уже видны. В частности, в Брянской и Волгоградской областях закупили троллейбусы, во Владимирской и Калужской – автобусы, в Челябинской области и Санкт-Петербурге – трамваи, в Москве приобретают вагоны для метрополитена и МЦД. Потребность в данных заемных средствах огромная, она кратно превышает сумму уже выданных и планируемых к доведению средств этого механизма», - заявил в ходе   пленарной дискуссии на VII Ежегодном   Форуме РБК «Недвижимость в России» первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Александр Ломакин.

Средства инфраструктурного бюджета кредита уже распределены на более чем 350 объектов инженерной инфраструктуры в размере порядка 147 млрд рублей, на 50 объектов транспортной инфраструктуры - на сумму свыше 145 млрд рублей. Почти 90 объектов социальной инфраструктуры будут профинансированы на сумму более 42 млрд рублей и т.д.

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

# 06.06.22 ЕРЗ. Банки просят власти отложить применение нормы об ограничении полной стоимости кредита для ипотеки

Руководители кредитных организаций опасаются, что после вступления такой нормы в силу с III квартала они не смогут выдавать рыночную ипотеку (вне льготных госпрограмм) до 40% заемщиков, [пишут](https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2022/06/02/924949-banki-prosyat-husnullina) «Ведомости» со ссылкой на представителей Ассоциации банков России ([АБР](https://asros.ru/)).

В распоряжении издания есть копия письма, направленного руководством АБР в адрес профильного зампредседателя Правительства РФ **Марата Хуснуллина** и Банка России.

Его авторы указывают, что 16 мая в соответствии с [353-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/e52bee2d092465172cd750d5a23927f45bb3d017/) регулятор [опубликовал](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/psk/) среднерыночное и предельное значения полной стоимости кредита (ПСК) по ипотеке на III третий квартал, которые должны начать действовать с 3 июля этого года:

• 10,74% и 14,32%, соответственно — для ипотеки на покупку недвижимости или рефинансирование задолженности;

• 12,3% и 16,4% — для ипотеки на приобретение земельного участка или строительство жилого дома.

 При этом данный показатель (ПСК включает все затраты заемщика на обслуживание кредита, в том числе комиссии или расходы на страховку, поэтому обычно он выше процентной ставки, заявляемой банком в рекламе) рассчитан по итогам I квартала без учета экстренного [увеличения](https://erzrf.ru/news/klyuchevaya-stavka-tsb-s-28-fevralya-vyrosla-vdvoye--s-105-do-20-godovykh?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки ЦБ с 9,5% до 20% в конце февраля этого года и соответствующего роста ставок ИЖК, сетуют банкиры.

Таким образом, установленный регулятором среднерыночный уровень ПСК в 10,74% даже ниже [текущего](https://erzrf.ru/news/tsb-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-11-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) уровня ключевой ставки в 11%, а предельный не сильно превышает ее. Что в свою очередь лишает банки правовой возможности делать наценку на свои ипотечные продукты с целью обеспечить их окупаемость, говорится в письме АБР.

По мнению вице-президента Ассоциации **Алексея Войлукова**, которые ссылается на экспертные оценки, в случае исполнения требования ЦБ до 40% потенциальных ипотечных выдач вне льготных госпрограмм будут фактически запрещены.

А с учетом резкого [сокращения](https://erzrf.ru/news/tsb-obyem-ipotechnogo-kreditovaniya-dlya-dolevogo-stroitelstva-v-aprele-upal-vdvoye-grafiki?regions=%D0%A0%D0%A4&search=%D1%86%D0%B1) объема ИЖК в апреле (банки выдали кредитов на 161,61 млрд руб. кредитов — в 3,2 раза меньше, чем в марте), действующие лимиты на ПСК еще больше ударят по рынку ипотеки, беспокоится Войлуков.

Ставки по собственным программам банков в апреле-мае действительно превышали рассчитанное ЦБ максимальное значение ПСК в 14,3%, но снижение ключевой ставки до 11% и вероятное дополнительное понижение в июне может существенно увеличить долю кредитов, проходящих по ПСК, считает управляющий директор рейтингового агентства НКР **Михаил Доронкин**.

Тем не менее, банки с более высокой стоимостью фондирования могут столкнуться с необходимостью работать в течение квартала с более низкой маржей, добавил он.

Директор департамента розничных продуктов Абсолют Банка **Виталий Костюкевич** (на фото) смотрит на ситуацию более оптимистично: по его оценке, остановка ипотечного кредитования в III квартале была бы возможна в случае, если бы ключевая ставка ЦБ осталась на уровне 14%.

Но текущие 11% вполне позволяют снизить ставки ИЖК и соответствовать уровню ПСК на III квартал, заметил Костюкевич.

Вместе с тем он поддержал инициативу АБР ввести ограничения ПСК по ипотеке не с III квартала, а с IV квартала 2022 года, чтобы «банки успели провести мониторинг изменения ставок и привести свои тарифы и расчеты ПСК в норму».

# 09.06.22 СГ. За перошвые пять месяцев 2022 года Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) сократился на 515 объектов.

Об этом сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«По состоянию на 1 июня в Едином реестре проблемных значилось 2006 объектов в 71 субъекте. При этом их количество постоянно сокращается: только с начала года из этого реестра исключены 595 объектов в 55 регионах», - рассказал Константин Тимофеев.

Он отметил, что наибольшее количество объектов были исключены из ЕРПО в Московской области (147), Краснодарском крае (56), Ленинградской (56) и Новосибирской областях (35), а также Башкортостане (26).

«В то же время продолжается работа по выявлению новых проблемных строек. За пять месяцев этого года в ЕРПО включены 80 новых долгостроев. Больше всего таких объектов обнаружены в Московской, Ленинградской и Новосибирской областях, а также в Красноярском и Краснодарском краях», - рассказал Константин Тимофеев.

Таким образом, с учетом количества новых проблемных объектов ЕРПО за первые пять месяцев 2022 года сократился на 515 объектов.

Напомним, по поручению вице-премьера Марата Хуснуллина в регионах должны быть созданы рабочие группы по вопросам восстановления прав дольщиков и недопущения появления новых проблемных объектов. В работе региональных штабов принимают участие представители органов власти, правоохранительных органов, а также на постоянной основе – сотрудники
Фонда развития территорий.

Ранее [«Стройгазета» сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/obmanutym-dolshchikam-v-yaroslavle-vyplatyat-milliard/), что обманутым дольщикам трех домов в Ярославле выплатят денежное возмещение в размере одного миллиарда.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 03.06.22 СГ. НОСТРОЙ стал лидером среди наиболее влиятельных отраслевых ассоциаций и деловых объединений России

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) заняло первое место среди наиболее влиятельных отраслевых ассоциаций и деловых объединений страны в сфере строительства, а президент нацобъединения Антон Глушков – седьмую строчку в рейтинге упоминания руководителей объединений в деловых медиа. Такие данные содержатся в исследовании отраслевых ассоциаций и деловых объединений России «Ландшафт влияния» за 2021 год, подготовленном комитетом по Public Affairs РАСО (Российская ассоциация по связям с общественностью) совместно с аналитическим департаментом КРОС.

Как сообщает пресс-служба НОСТРОЙ, исследование включает верифицированный реестр топ-400 действующих ассоциаций и деловых объединений. Он отражает самых влиятельных игроков в 39 отраслях отечественной экономики - это строительство, недвижимость, финансовые услуги, электроэнергетика, оптовая и розничная торговля, туризм и другие. Эксперты провели анализ отраслевого ландшафта, по результатам которого выявили активные объединения и создали достоверный реестр действующих организаций. Ассоциации и деловые объединения в нем распределены в соответствии с их коммуникационной активностью в публичном поле.

Среди отраслевых и бизнес-объединений, представленных в ведущих федеральных масс-медиа, работающих с широкой аудиторией, НОСТРОЙ вошел в топ-10 и занял девятое место. Также НОСТРОЙ вошел в топ-50 организаций, представленных в ведущих региональных СМИ, и организаций, которые представлены в масс-медиа, работающих с деловой тематикой, заняв 13-е и 19-е место соответственно.

Как отмечают авторы исследования, 2021 год показал, что у ассоциаций есть две эффективные стратегии коммуникаций для защиты отраслевых интересов. Первая — не дожидаясь негативных сигналов со стороны регуляторов, формировать собственную информационную повестку. Вторая стратегия — активный диалог с регуляторами, позволяющий выработать решения, нужные исполнительной власти и защищающие интересы отрасли, которую представляет ассоциация.

В исследовании отмечается, что ключевой аспект в работе объединения и ассоциации — это не просто готовность быть рупором отрасли, а способность формировать информационные поводы и аналитику в защиту своей публичной и непубличной позиции.

# 06.06.22 За-Строй. Уменьшить риски саморегуляторов

Бизнес-омбудсмен выступил за признание строительных СРО участниками госзакупок и отмену для их членов требования банковских гарантий при госконтракте

Уполномоченный при Президенте России по защите прав предпринимателей Борис Титов считает необходимым признать саморегулируемые организации строительной отрасли участниками госзакупок, наделив их правом опротестовывать действия заказчика. Борис Юрьевич пояснил:

Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» предоставляет СРО право оспаривать на федеральном, региональном и муниципальном уровне любые акты и решения органов власти, если они нарушают её права и законные интересы. Однако эти права не реализуются в рамках системы государственных и муниципальных закупок.

По словам господина Титова, федеральные законы № 44-ФЗ и № 223-ФЗ дают участникам широкие возможности обжаловать действия как заказчика, так и уполномоченного учреждения, контрактного управляющего, оператора специализированной электронной площадки:

Однако саморегулируемая организация не признаётся участником закупки, несмотря на то, что именно СРО по Градостроительному кодексу Российской Федерации несёт солидарную ответственность из компенсационного фонда возмещения вреда за вред, причинённый вследствие повреждения объекта капитального строительства или нарушения требований безопасности. А в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договору строительного подряда, заключённому с использованием конкурентных способов (то есть тех же закупок), она несёт субсидиарную ответственность из другого своего фонда – обеспечения договорных обязательств.

Таким образом, продолжил Борис Титов, в сложившейся ситуации СРО не вправе осуществлять общественный контроль за действиями своих членов, влиять на условиях заключаемых ими договоров, несмотря на то, что именно она несёт финансовые риски, которые не может никаким образом уменьшить.

Бизнес-омбудсмен уточнил, что предложенная инициатива включена в материалы его ежегодного доклада, который был представлен Президенту России.

Также бизнес-омбудсмен предложил отменить требование банковских гарантий при госконтракте для членов строительных саморегулируемых организаций. По его словам, финансовые требования к обеспечению заявки участника закупки в сфере строительства сегодня избыточны: наряду с независимой гарантией от него требуется обеспечивать наличие средств компенсационного фонда СРО:

Стоит отметить, что госзаказчики, имея несколько механизмов защиты от неисполнения обязательств, зачастую используют только механизм банковской гарантии.

По данным господина Титова, с 1 июля 2017 года подрядчики, входящие в состав СРО, получили от банков совокупные гарантии на сумму 842,2 миллиарда рублей. За предоставление гарантии подрядчики отдают банкам от 3% до 8% от её размера, и суммарная плата по этой статье за указанный период составила около 46-ти миллиардов рублей. Как отметил уполномоченный, размеры компенсационных строительных фондов СРО составляют более 100 миллиардов рублей (точнее было бы сказать 124,9 миллиарда – ред.), а взыскано за это время с недобросовестных подрядчиков всего 1,5 миллиарда рублей.

# 09.06.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! ФАС России разъяснила, в каких случаях возможны закупки у единственного поставщика

По мнению антимонопольного ведомства, такой порядок проведения торгов возможен только в исключительных случаях и не должен приводить к ограничению или устранению конкуренции на рынке. Разъяснения ведомство опубликовало в связи с тем, что Государственная Дума в первом чтении приняла проект Федерального закона № 127020-8 «О внесении изменения в статью 15 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым предусмотрено введение моратория на применение антимонопольных запретов в конкретных случаях закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд у единственного поставщика. Подробности читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

Закупки у единственного поставщика становятся более востребованными в связи с принятыми изменениями в законодательстве в части 2 статьи 15 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь у региональных властей появилось исключительное право определять новые случаи и порядок закупок у единственного контрагента, а также возможность внесения изменений в существенные условия контракта.

Предполагается, что данная мера поддержки позволит нивелировать риск срыва сроков исполнения контрактов и изменения цены, а также решить проблему невозможности закупки определённых товаров, работ или услуг для нужд региона. При этом решение главы субъекта Российской Федерации должно быть обосновано срочностью закупки, её предметом и невозможностью конкурентной закупки в каждом конкретном случае.

Федеральная антимонопольная служба России обращает внимание, что принцип обеспечения конкуренции установлен Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Осуществление закупок конкурентными способами способствует развитию экономики, эффективному расходованию бюджетных средств, прозрачности процедуры определения поставщика (подрядчика, исполнителя). Реализация права региональных властей на осуществление закупки у единственного поставщика не должна создавать угрозу и приводить к ограничению или устранению конкуренции на рынке.

Стоит добавить, что ранее для аналогичных целей защиты от срыва контрактов и обеспечения стабильности выполнения инвестпрограмм была одобрен порядок закупок, предусматривающих заключение договоров на строительство объекта капитального строительства «под ключ».

По мнению Минфина России и Минстроя России, Федеральный закон от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» не содержит норм, ограничивающих возможность осуществления заказчиками закупок, по результатам которых заключаются договоры на строительство объекта капитального строительства «под ключ», в связи с чем осуществление таких закупок не противоречит требованиям 223-ФЗ.

В целях реализации принципа правовой определённости обеспечена разработка изменений, закрепляющих в положениях статьи 3 Федерального закона № 223-ФЗ возможность осуществления вышеуказанных закупок. Соответствующие изменения предусмотрены Федеральным законом от 16 апреля 2022 года № 104-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

# 09.06.22 АНСБ. НОСТРОЙ и застройщики продавливают поэтапное раскрытие эскроу-счетов

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов обсудили на расширенном заседании Комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей по жилищной политике в четверг, 9 июня.

Руководитель ООО «Институт развития строительной отрасли» **Кирилл Холопик** в начале дискуссии напомнил, что 4 марта Государственной Думой РФ был принят законопроект, позволяющий застройщикам получить денежные средства со счетов эскроу еще до того, как дом сдан в эксплуатацию. Эта мера, отметил спикер, стала одним из способов поддержки строительных компаний в новых экономических условиях. Но вместе с тем существуют риски, которые и были рассмотрены в ходе дискуссии.

Председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Сергей Пахомов** сказал, что государственная позиция по досрочному раскрытию счетов эскроу определена – делать это можно. В целом предложения профессионального сообщества по поэтапному раскрытию счетов эскроу достаточно проработаны.

Советник директора департамента обеспечения банковского надзора Банка России **Ирина Карпова** отметила, что с учетом изменения модели финансирования повышаются риски кредитования для застройщиков, а это в свою очередь может привести к пересмотру подхода банков к кредитованию отрасли. Важнейшим фактором является неоднозначность экономического результата для застройщиков, подчеркнула спикер.

Позицию Центробанка России поддержал и заместитель директора Департамента финансовой политики Минфина России **Алексей Яковлев**, добавив, что в настоящий момент обсуждается альтернативное предложение по решению проблемы.

Заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин сказал, что НОСТРОЙ поддерживает механизм поэтапного раскрытия счетов эскроу. Он добавил, что нацобъединением предлагается совершенствовать регулирование проектного финансирования в части снижения высоких требований к заемщикам – строительным компаниям и уменьшения финансовой нагрузки на них. Замруководителя аппарата НОСТРОЙ добавил, что важным на сегодняшний день остается недопущение пересмотра ставок по действующим кредитным линиям в сторону увеличения.

В поддержку поэтапного раскрытия счетов эскроу также высказался заместитель генерального директора МР-групп **Андрей Кирсанов**.

В завершение обсуждения вопроса о поэтапном раскрытии эскроу счетов Сергей Пахомов сказал, что в Госдуме готовы продолжить работу в этом направлении с соблюдением мер защиты дольщиков.

Председатель Комиссии РСПП по строительству и жилищной политике **Леонид Казинец** отметил, что, несмотря на различие позиций профсообщества с Минфином России и ЦБ РФ, застройщики понимают, что мера (поэтапное раскрытие счетов эскроу) необходима. Он предложил вынести вопрос на обсуждение Бюро Правления РСПП, по итогам которого будет принято решение и направлено в Правительство РФ на рассмотрение.

# 09.06.22 НОСТРОЙ Новости. Перспектива-2030: меняем высотку на коттедж?

Российский рынок недвижимости уходит в зону малоэтажного и коттеджного строительства. Это следует из данных рыночной аналитики, в том числе на сайтах ЦИАН и ЕРЗ (Единый ресурс застройщика).

Росстат сообщает, что из 37,6 миллиона квадратных метров жилья, сданного в январе-апреле 2022 года, 23,7 миллионов "квадратов" пришлось на объекты ИЖС. По словам президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, в последние годы в регионах России наблюдается рост объема ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов: с 32,4 миллиона квадратных метров в 2018 году до 49,1 миллиона квадратных метров в 2021 году. При этом объем ввода многоквартирных домов с 2017 по 2022 год, наоборот, снизился на 3 миллиона квадратных метров.

Соответственно, растет спрос на объекты ИЖС на рынке. Так, в Москве количество запросов на покупку загородных домов в мае оказалось вдвое больше, чем в апреле. В Екатеринбурге количество таких заявок выросло на 14%. Ждет ли рынок "массированное наступление" малоэтажных и индивидуальных проектов? Может ли ИЖС серьезно потеснить многоквартирные дома в структуре новостроек?

"Определенный разворот в сторону этого сегмента происходит, но вряд ли рынок ИЖС в ближайшее время затмит рынок многоквартирных новостроек, по крайней мере в крупнейших городах, - сообщил в беседе с "[Уралинформбюро](http://www.uralinform.ru/)" ведущий аналитик Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков. - И я бы не стал слепо доверять цифрам статистики. Текущие "рекордные" показатели связаны с тем, что пару лет назад в рамках дачной амнистии гражданам разрешили регистрировать как жилые объекты дома, построенные на землях садоводства. А за последние годы таких домов построено огромное количество. Кроме того, недавно на уровне государства было принято решение бесплатно подключать к газу населенные пункта, где есть такая техническая возможность. А чтобы дом подключить, он опять-таки должен быть зарегистрирован. Соответственно, те собственники, которые жили в незарегистрированных домах, массово сейчас их сдают в эксплуатацию".

С экспертом солидарна генеральный директор ГК "Центр недвижимости "Северная казна", вице-президент Российской гильдии риелторов Татьяна Деменок. По ее словам, индивидуального жилья в Свердловской области действительно вводится много (свыше 1 миллиона "квадратов" в год), но эта цифра стабильна, она не растет уже многие годы.

"Со стороны государства сегменту в последнее время уделяется большое внимание, создаются условия, запускаются льготные ипотечные продукты: сельская ипотека, госпрограммы для семей с детьми. Банки тоже ищут новые ниши, видят отношение государства к развитию индивидуального строительства, и куда более охотно, чем раньше, идут на этот рынок. Но чтобы рынок загородной недвижимости развивался активно, в первую очередь должна быть развита инфраструктура, особенно если мы говорим о строительстве новых коттеджных поселков", - отмечает она.

Роль банков в развитии ИЖС во всех смыслах ключевая. Долгие годы кредиторы боялись заходить в этот сегмент, считая его низколиквидным и высоко-рисковым.

"Сохранение темпов жилищного строительства напрямую зависит от спроса граждан на жилье, а отсутствие свободных средств на улучшение жилищных условий у более чем 9 миллионов семей не дает возможности приобретения жилья без использования банковских кредитных продуктов", – отмечает Антон Глушков.

Сейчас лед в отношениях между кредиторами и любителями загородной недвижимости, вроде бы, тронулся: государство разрешило банкам выдавать ипотеку на строительство ИЖС "хозспособом", когда заказчик собирает свое будущее жилище сам, без привлечения подрядчиков. Однако такая модель чревата множеством рисков.

"Подобная программа была запущена Сбербанком еще в 2014 году, но тогда она не была востребована из-за обилия бюрократии, - рассказал "Уралинформбюро" президент Ассоциации индивидуального жилищного строительства Максим Назаренко .- Физическому лицу просто невозможно в одиночку пройти этот путь, оформить все согласования и разрешения на строительство, просчитать смету "под ключ", взять на себя ответственность по всем видам работ, и все это сделать за один год. Не забудем, что при строительстве "хозспособом" вся инфляция ложится на плечи заказчика. В итоге мы получим по всей стране множество недостроев и армию строителей-дилетантов с ипотекой на всю оставшуюся жизнь".

"Точечное" ИЖС уходит в прошлое. Сегодня в тренде - типовые коттеджные поселки от профессиональных застройщиков

По мнению эксперта, сегодня для активизации рынка ИЖС в России нужно единственное: дать ему спокойно развиваться в уже существующей парадигме, не оттесняя от процесса профессиональных подрядчиков. От государства же требуется поставить заслон "потребительскому экстремизму".

"Подрядчик приходит со своими средствами, материалами и рабочими руками на чужую землю, и заказчики частенько злоупотребляют своим правом хозяина. Сегодня на рынке загородной недвижимости появились клиенты, желающие любым путем получить с застройщика неустойку, предъявить необоснованные требования по качеству, или расторгнуть договор уже в день приемки объекта. Эту проблему нужно решать на законодательном уровне", - уверен руководитель Ассоциации ИЖС.

 Антон Глушков.

В свою очередь, НОСТРОЙ ждет от властей более кардинальных мер. По словам Антона Глушкова, сегодня в России нет банка земельных участков, подготовленных к строительству индивидуальных домов.

"На данный момент Минстрой России совместно с иными ведомствами разрабатывает программу действий по развитию индивидуального жилищного строительства. Ее разделами стали мероприятия по обеспечению зон застройки ИЖС инфраструктурой, развитию механизмов финансирования ИЖС и государственной поддержки и снижению регуляторной нагрузки кредитования этого сегмента. Но, как я уже отметил, успех развития сферы во многом зависит от ключевых факторов: вовлечения в оборот земельных участков, ускорения процедур их межевания и градостроительной подготовки и обеспечения инженерной инфраструктурой. Кроме того, для более широкого развития сектора ИЖС необходимо упростить процедуры предоставления застройщикам участков для строительства на льготных условиях, дать возможность строить индивидуальные жилые дома на всех категориях земель, установить "выравненный платеж" за все виды сетей", – отметил президент НОСТРОЙ.

# РАЗНОЕ

# 09.06.22 ЕРЗ. Борис Титов: Альтернатива промышленной ипотеке — строительство объектов для бизнеса в индустриальных парках за счет государства

Такое мнение уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борис Титов [высказал](https://tass.ru/nedvizhimost/14839963), комментируя ТАСС взятый Правительством курс на выдачу льготных кредитов промышленникам на приобретение производственных помещений.

Как сообщал ранее портал ЕРЗ.РФ, 6 июня Председатель Правительства Михаил Мишустин [поручил](https://erzrf.ru/news/v-rossii-budet-zapushchena-promyshlennaya-ipoteka-pod-5?search=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0) Минпромторгу, Минфину, Минэкономразвития при участии глав ряда субъектов РФ проработать вопрос запуска в России промышленной ипотеки.

Речь идет о предоставлении льготных кредитов предприятиям по ставке до 5% на покупку недвижимости напрямую у промышленного девелопера.

По словам Бориса Титова стремление стимулировать таким образом производственный бизнес —, но оно не оправдает себя в случае непродолжительного действия льготной процентной ставки.

«Например, кредиты под 5% для приобретения площадей в индустриальном парке — это прекрасно. Однако льготный период сроком всего в один год — очень мало», — [заметил](https://tass.ru/nedvizhimost/14839963) бизнес-омбудсмен, характеризуя один из наиболее рассматриваемых сегодня в Правительстве вариантов промышленной ипотеки.

Если государство «по прошествии года больше не сможет финансировать льготную программу, банку дается право в одностороннем порядке поднимать процентную ставку до рыночного уровня, и 5% волшебным образом превращаются, например, в 15%», пояснил Титов свои опасения.

«Согласитесь, что такие условия сложно воспринимать как надежную базу для серьезного инвестиционного проекта», — подчеркнул он.

По мнению Титова, для небольших производственных компаний действенной альтернативой промышленной ипотеки с непродолжительной льготной ставкой могло бы стать строительство объектов в индустриальных парках силами и средствами самого государства с «их последующей сдачей в бесплатную аренду, с бесплатным подключением к инфраструктуре и льготным налогообложением в течение определенного периода».

На чем в этом случае должно зарабатывать само государство? На росте налоговой базы с новых инвестиционных проектов, полагает бизнес-омбудсмен.

При этом он признает, что на старте придется изыскать серьезные бюджетные средства. «Зато это гарантии устойчивого развития на годы вперед», — высказал свою точку главный защитник прав предпринимателей в стране.

#  СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 06.06.22 За-Строй. Вторичка – колом, или Перевернутый рынок

Автор: [Дмитрий Краснощёков](https://zsrf.ru/publicists/krasnoschekov)

Риэлтор, специалист рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга с многолетним стажем.

Как экономический кризис 2022 года отражается на рынке российской недвижимости

На моём профессиональном веку это уже четвёртый экономический кризис в нашей стране. Помню, как в 1998-ом цены понеслись вниз. И буквально за несколько месяцев цена однокомнатной питерской «хрущёвки» упала с 12.000$ до 8.000$. То есть, более, чем на 30%. Тогда, конечно, новостроек практически не было. Предложение было ограничено, и поэтому уже к лету 1999 года рынок практически восстановился.

В 2008-ом всё было по-другому. Рынок долго не мог поверить, что бурный рост 2005-2007 годов прошёл, а мировой финансовый кризис существенно сказался на экономике нашей страны. Поэтому цены поползли вниз лишь в начале 2009 года. Падение составило 15-20% в рублях и 30-35% в долларах. Но, к счастью, в тот момент рынок полностью перешёл на рубли. В этот раз пострадал и набиравший обороты первичный рынок недвижимости. Многие застройщики отошли кредитовавшим их банкам, немало обанкротились. Восстановление рынка началось только к 2011 году.

Кризис 2014-го был внутриполитическим и чисто российским. Резкое падение курса рубля, международные санкции сначала вызвали панический спрос на недвижимость, а через пару месяцев резкое падение и спроса, и цен. Цены на первичном рынке отыграли падение лишь к 2017 году.

И вот 2022-й. После бурного роста 2019-2021 годов, конечно, мы ждали охлаждения и стабилизации, но началось то, что никто не мог ожидать. С конца февраля начался сильный обвал рубля (да и не только), что опять привело к панике на рынке недвижимости. Наш народ имеет устойчивый менталитет, считая недвижимость единственным спасением от всего. Плюс банки сократили сроки одобрения по старым, низким ставкам (так как ЦБ поднял ключевую ставку до 24%). И люди мели всё, лишь бы успеть купить. Также те, у кого были вклады, резко их сняли и побежали покупать всё подряд. Март и половина апреля прошли, как в ураган. Покупатели хотели купить, но продавцы тоже подверглись панике и задрали цены. Включая застройщиков. Некоторые сделали их просто заградительными, чтобы народ просто перестал покупать.

В середине апреля рынок встал! У застройщиков в несколько раз упали продажи. Количество выданной ипотеки сократилось в разы. Ставка по льготной ипотеке выросла до 8-9%. Осталась семейная под 4-5%. Центробанк сделал попытку оживить рынок, подняв сумму по льготной ипотеке на первичном рынке с 3-х миллионов рублей до 12-ти миллионов в Москве и Санкт-Петербурге, а также опустив ставку рефинансирования до 14%. Это не особо помогло. Через некоторое время ЦБ провёл внеочередное заседание и снизил ставку до 11%.

В это время «вторичка» стала колом! Брать ипотеку под 24%, а потом даже под 14% годовых никто не захотел. Застройщики забили тревогу, но снижать цену им не позволила гордость. И тогда они стали субсидировать ставки банков на ипотеку. Началась гонка кто меньше. 3, 2, 1% годовых на 2-3-5 лет! Ну и дошло до ставки 0,1-0,3% годовых на весь срок кредитования!

Брошенный на произвол судьбы вторичный рынок недвижимости стал скорее мёртв, чем жив. Ему-то российское Правительство помогать не собиралось. Покупатели с наличкой потирали руки в предвкушении распродажи! И они её дождались. Конечно, количество объектов в продаже сократилось, на рынке остались те, кому реально надо продать. То есть очень мотивированные собственники. А они готовы торговаться.

К чему мы пришли на начало июня 2022 года. «Первичка» кое-как жива при поддержке государства. «Вторичка» плавно снижается. Хотя эконом класс снижается достаточно сильно. Пример. Переговоры с продавцом в начале мая. Судя по ЦИАН, квартира стоила 6 миллионов рублей. Моя оценка 5,8 миллиона максимум. В конце мая встречаемся с продавцом на подписание договора, и я не могу ему гарантировать даже 4,8 миллиона рублей! Но если вы откроете ЦИАН – кладбище непроданных объектов, то увидите, что она стоит 5,5 миллиона минимум.

В общем, пока ничего хорошего для продавцов «вторички», и переуступок на первичном рынке не светит. Будем посмотреть.

Сейчас как никогда надо быть очень осторожным при покупке и продаже недвижимости. Поэтому, обращайтесь к профессионалам!

# 08.06.22 ИА Строительство. Бизнес недоволен мерами по поддержке строительной отрасли

Экономика России столкнулась с небывалой по сложности ситуацией. А потому и ответ на нее тоже не может быть простым и однозначным.

После первоначального ступора, возникшего после введения небывалого пакета санкций, российская власть и бизнес постепенно приходят в себя и начинают искать решения, способные если не кардинально изменить ситуацию, то, по крайней мере, сделать ее более приемлемой. И, как оказывается, таких возможностей немало, и они все более активно предлагаются. Другое дело, что часть из них могут оказаться малорезультативными, но есть способы, которые позволяют существенным образом изменить положение к лучшему. Какие из этих предложений окажутся полезными, а какие нет, покажет время. Причем, ждать остается совсем недолго.

Рука на пульсе ситуации

Главный ответ на возникшую ситуацию все ждут от правительства. По словам Александра Ломакина, первого заместителя министра Минстроя России, предпринимаемые властями меры направлены на недопущение снижения темпов строительства. За короткий срок кабинет министров принял 25 различных постановлений по поддержке отрасли. Были пересмотрены условия реализации ряда инфраструктурных проектов, сохранены программы льготной ипотеки, приняты меры по увеличению кредитования застройщиков.

Эти антикризисные меры принесли свои результаты. За первые четыре месяца 2022 года сдано свыше 5 млн кв. м. жилой площади — это больше, чем за аналогичный период рекордного 2021 года.

По словам чиновника, политика властей направлена на поддержку того, что обеспечивает развитие стройкомплекса — это комплексное освоение территории, работа в особых экономических зонах. Все федеральные инфраструктурные проекты обеспечены деньгами. Все это вкупе позволяет в регионах не останавливать строительство.

В последнее время в отрасли обострился кадровый дефицит. Для его сокращения создается централизованная платформа по сбору соответствующей информации, проводятся мероприятия, которые на этой базе позволяют до определенной степени решать и этот вопрос.

Пока влияние санкций сказывается не слишком сильно, по крайней мере, в Москве. Заместитель Председателя Москомстройинвеста Карина Малхасян отмечает, что на данный момент в городе возводится 58 млн кв. м. недвижимости, из них свыше 30 млн кв. м. — жилья. Серьезного отставания в строительстве объектов нет, а ввод в первом квартале текущего года составил 35% от годового.

Местные власти предпринимают усилия для стабилизации ситуации. Установлен мораторий на проверки строительных компаний, используется ряд других мер. Но, как подчеркивает чиновник, главное — это работать на опережение возникновения возможных проблем.

Приспособиться к новой ситуации помогает то, что во многом она уже была апробирована во время пандемии. И власти, и строители подготовились к новым реалиям, отработаны соответствующие механизмы.

Существуют три блока, от которых зависит благополучие в строительном секторе: финансовый, импортозамещение, стимулирование спроса. Именно на эти цели заточены принимаемые московскими властями меры.

А их немало. Большое значение уделяется поддержке ДДУ. Так, введен мораторий на наложение штрафных санкций в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств; выданные разрешения на строительство продлены на год; отменены публичные слушания на весь 2022 год. Решаются вопросы по повышению доступности финансовых ресурсов. Так, в рамках проектного финансирования заемщикам субсидируются процентные ставки, одновременно стимулируется спрос путем субсидирования льготной ипотеки. В том числе допускается совмещение нескольких ипотечных программ в сумме до 30 млн рублей.

Рассматриваются и другие возможности стимулирования спроса. Тема весьма актуальна, так как цены на жилье в столице не снижаются, а это влияет на покупательскую активность.

Поддержка статус-кво, а не развития

Пока власть рапортует о достигнутых успехах, бизнес весьма критически относится к принимаемым правительством мерам. Как считает Президент ГК «Основа» Александр Ручьев, безусловно, предпринимаемые меры поддержки отрасли однозначно следует приветствовать, но они носят преимущественно косметический характер и не направлены на главный пункт — повышение спроса, а только позволяют строителям оставаться на плаву.

Перед стройкомплексом стоят трудные задачи; кроме мер по стимулированию спроса, нужны и меры, направленные на долгосрочное развитие отрасли, в том числе и за счет государственной строительной программы. В том числе по созданию сектора арендного жилья. Государство в этом случае размещало бы заказы у застройщиков на сооружение такого жилого фонда. Если бы оно ежегодно выкупало у строителей по 15–20 млн кв. м., то стройкомплекс получил бы возможности для устойчивого развития.

Чтобы строительство развивалось, нужен более широкий взгляд на перспективу, уверен Александр Ручьев. Наша уверенность, что справиться с некоторыми проблемами, в частности, с поставками строительных материалов, помогут Китай и Турция — не обоснована. Нужна локализация производства в России — это сейчас ключевой момент.

Происходит трансформация рынка труда, нужно понимать, в каком направлении его развивать. Однако пока этот процесс не запущен.

Нам нужны такие меры поддержки, которые изменят строительный рынок системно. Так, у нас необоснованно велика роль банков; как они решат, так все и будет. Это неверный подход, главным определителем всего процесса должен стать спрос. Явно назрел диалог строительных компаний и банков.

По мнению Владимира Щекина, основателя и совладельца группы «Родина», мы находимся только в начале кризиса. Сегодня мы видим лишь вершину айсберга, а вот его подводную часть никто не видит. Между тем, проявляются уже не слишком хорошие признаки: затраты растут, рентабельность падает.

Есть и другие признаки, показывающие, что ситуация ухудшается. В апреле количество выданных ипотечных кредитов снизилось в 4 раза, в мае спрос сократился в 5 раз. Новые покупатели выжидают — они смотрят, что будет. В частности, введет ли правительство дополнительные меры поддержки спроса.

Не все благополучно с обеспечением строек финансами. Деньги банки на реализацию старых проектов выдают исправно, а вот что касается новых, то на них получить заемные средства уже сложно. Но если кредитные организации остановят проектное финансирование, то и нового строительства тоже не будет.

Системный подход

Нам требуются не просто набор антикризисных решений, они должны быть более дифференцированы по регионам и складывающимся обстоятельствам, считает сооснователь архитектурного бюро Wowhaus Олег Шапиро. При этом весь банк таких мер целесообразно сосредоточить в одних руках. Это позволит их использовать и более решительно, и более нацелено и эффективно. Это, конечно, сделать непросто, мы привыкли работать иначе, более разрознено. Но сделать это можно. Тогда успех нашей политики по недопущению обвала в строительной сфере и ее развитию вполне реален даже в нынешних экстремальных условиях.

Владимир Гурвич

# 07.06.22 Строим просто. Лифты и санкции: подъёмная сила

Санкции, уход или паузы иностранных игроков, сложности с логистикой и нестабильный курс валют могут замедлить темпы замены и установки лифтов в жилых домах и приостановить поставки для объектов коммерческой и жилой недвижимости. Однако дефицита лифтов и комплектующих, по прогнозам Минпромторга, всё-таки быть не должно было.

Как минимум, половина лифтов в двадцати двух российских регионах нуждаются в замене. Но находящиеся под санкционным давлением иностранные компании ещё в марте приостановили в Россию поставки лифтов и комплектующих, а 24 мая правительство РФ вообще запретило госзакупки пассажирских лифтов, произведённых в любых странах, кроме государств Евразийского экономического союза. **Первый вице-президент Национального лифтового союза Алексей Захаров**, в свою очередь, неоднократно сообщал, что российские производители пока не могут полноценно заменить иностранных. В частности, потому, что высотность кабин отечественного производства ограничена 30-35 этажами, а скорость – в шесть раз ниже зарубежных образцов.

Однако главной проблемой в итоге могут стать запасные части для уже работающих в России лифтов иностранных брендов – их, по данным Национального лифтового союза, сейчас в стране более 60 тысяч. В итоге пока участники рынка пытаются наладить параллельный импорт деталей – заменить их российскими пока нельзя, а также ищут новых партнёров для покупки самих кабин.

**Кстати**

В 2021 году потребность российского рынка в лифтах составляла 46 тыс. единиц.  Тогда в России было смонтировано более 45 тыс. лифтов, 16% из них — лифты с завода OTIS в Санкт-Петербурге, еще 2% – лифты OTIS, ввезенные  из-за рубежа.

**Источник: ассоциация «Российское лифтовое объединение»**

**Доля моя, доля**

По оценкам Минпромторга, доля иностранных игроков на лифтовом рынке составляет примерно 30 %. 15% этого объёма сделаны в Беларуси, например, на заводе «Могилевлифтмаш». От 13 до 15 % - импорт из стран Евросоюза и США, включая Otis (США), KONE (Финляндия), TK Elevator (Германия), Schindler (Швейцария), Kleemann (Греция), Sodimas (Франция). «Первым на рынке РФ были финский концерн КОNЕ, который, собственно, никуда не уходил и из СССР, их лифты поставлялись на все значимые объекты в качестве репараций за Вторую мировую войну до 90-х годов, – вспоминает **Александр Образцов, технический директор RD Management в сотрудничестве с подрядной организацией по обслуживанию лифтового оборудования ООО «ЭЛ ЭС». –**И американский гигант Otis. Потом, в 2000-х, появились остальные игроки «большой четверки» - TK Elevator, Schindler. Разумеется, за 30 лет компетенции компаний менялись, кто-то был сильнее в эскалаторах, кто-то в лифтах, и наоборот. Некоторые компании пытались открывать в РФ совместное производство (как, например, попытка создать СП KONE-КМЗ), какие-то – локализовали сборку оборудования на территории РФ (ТКЕ). 2008 год сместил фокус поставок на продукцию китайского производства, и дальнейшая стоимость рубля заставляла смотреть в сторону азиатских лифтов упомянутых концернов».

Otis и KONE прижились в российском сегменте торговой и жилой недвижимости класса B+ и выше, они давно в России, вкладывались в производство и имели мощности на территории России, соглашается **Игорь Темнышев, региональный директор департамента управления строительными проектами Nikoliers.**Всё остальную часть рынка – то есть порядка 70% – занимают российские игроки. Но и здесь всё не так просто: значительная доля этого объёма приходится на девелоперов, которые делают лифты исключительно под собственные или конкретные проекты. В частности, «МЭЛ» входит в группу компаний ПИК, мощность которого – примерно 3,2 тыс. лифтов в год. Однако назвать это полноценным импортозамещением пока также нельзя: многие комплектующие для производства лифтов в России закупаются в других странах.

Впрочем, в пресс-службе ГК ПИК в ответ на запрос СтроимПростоподчеркнули, что «МЭЛ» для производства лифтов использует всё-таки преимущественно отечественные комплектующие. Европейские составляющие не превышают 5% от всего объема поставок. Около 40% оборудования МЭЛ поставляет сам ПИК, покрывая все проекты компании, а остальной объём – другим девелоперам по всей России. К 2024 году МЭЛ планирует увеличить выпуск лифтов до 5 тысяч в год: после ухода с рынка иностранных игроков интерес к лифтам компании очевидно возрос, сообщили в холдинге. В ПИК говорят также о запросе клиентов на разработку новых технических решений, в том числе – для объектов бизнес-класса. Такие проекты у холдинга уже есть – специалисты работают, например, над увеличением скорости лифтов с 2,5 м/с до 4 м/с.

**Нерекламная пауза**

Однако из-за прекращения поставок и остановки производства лифтов в России, например, на мощностях американской компании Otis в России уже с марта всё-таки начался масштабный дефицит оборудования. Помимо американцев, поставки прекратили и другие игроки – например, финская KONE и немецкая TK Elevator.

И хотя источники в той же Otis неоднократно подчёркивали, что на долю России приходится не более 2 % выручки, всего год назад в интервью Forbes топ-менеджеры игрока называли нашу страну «одним из самых крупных в мире рынков», ёмкостью в 40 тысяч единиц ежегодно.

Причём, в 2022-м, после окончания пандемии коронавируса, в американской компании определённо ждали роста. Однако в марте на фирменном сайте компания заявила, «что в свете последних событий и продолжающихся сбоев в цепочке поставок мы провели переоценку нашей работы в России. В результате мы не принимаем заказы на новые лифты и эскалаторы и пока не будем делать новых инвестиций в страну».

На момент начала февральских событий у Otis было в России два главных завода — в Щербинке (лебедки) и в Петербурге, на месте Ремонтно-строительного управления по техническому обслуживанию и ремонту лифтов № 3. Кроме того, старейший на рынке американский игрок, установивший первый лифт в России ещё в 1893 году в Зимнем дворце, владеет несколькими десятками филиалов в других регионах.  **Пётр Харламов, глава Российского лифтового объединения** уточнял журналистам, что доля Otis в 2021-м составляла примерно 15 % - 7, 3 тысячи из 45, 9 тысяч единиц (речь идёт о смонтированных и зарегистрированных лифтах – **Ред.).**В новом строительстве доля американского игрока всегда традиционно выше, чем в лифтах «под замену» - например, в Петербурге по итогам 2021 года Otis поставили для замены только 156 лифтов.

Otis преимущественно устанавливали в центральных районах Москвы и Петербурга в старом фонде с малогабаритными шахтами, а также в новых домах комфорт- и бизнес-класса. Кроме того, значительная часть приходилась на рынок коммерческой недвижимости, в том числе, торговые центры и бизнес-центры класса А. **Алексей Белоусов, генеральный директор «Объединения строителей СПб»**в интервью петербургским СМИ уточнял**,** что для конечного потребителя уход «иностранцев» в итоге – «потеря — но качественная, а не количественная».

Доля иностранных производителей на рынке высотного жилого строительства, коммерческой недвижимости, подавляющая – отечественные производители пока не в состоянии поставить на рынки высотное оборудование, оборудование высокого класса отделки и исполнения, соглашается Александр Образцов.

«Дефицит лифтов может коснуться жилья высокого класса и коммерческой недвижимости, где часто устанавливали дорогие лифты западного производства, – поддерживает **Вадим Казберов, управляющий партнер компании ДНС.** – Российские заводы пока не озвучивают планы серийного производства лифтов бизнес-класса. Но здесь вполне возможна замена на лифтовые кабины азиатских производителей, например, Китая и Южной Кореи». Однако, в итоге, по словам игроков, «придётся пожертвовать брендом» - и застройщики элитного жилья, скажем, к этому пока не готовы.

**Запасный выход**

От ремонта и обслуживания уже установленных лифтов западные компании, впрочем, пока не отказываются, сообщает Вадим Казберов. Так, «Мос Отис» и «Отис Россия» продолжают гарантийное и сервисное обслуживание по ранее заключенным договорам.

В свою очередь, KONE хотя пока и прекратил поставки в Россию и подписание новых контрактов (по данным Российского лифтового объединения, в 2021-м игрок занимал менее 2,5% российского рынка), но, по разным данным, остаётся на российском рынке. Однако, когда будут возобновлены поставки и контракты, неизвестно.

Встали на паузу и немцы: TK Elevator (бывшая Thyssenkrupp Elevators) также заявила, что бизнес в России «поставлен на паузу». Что касается швейцарской Schindler, то компания, по разным данным, исполняла заключенные договоры на поставку, монтаж, обслуживание лифтового и эскалаторного оборудования. Однако принимает ли игрок новые заказы, неизвестно. На запросы «Строим просто» все четыре компании не ответили.

«Стоимость готовых лифтовых кабин от западных игроков не выросла – их теперь просто нет», - соглашается Александр Образцов.

Впрочем, для замены лифтов в жилых домах используются преимущественно лифты эконом-класса, указывает Вадим Казберов. Это оборудование Щербинского лифтостроительного завода, Карачаровского механического завода, компании «Сиблифт» (Омск). Щербинский лифтостроительный завод (входит в группу компаний «Дом.РФ») занимает около 20% рынка. Всего же в России 20 заводов по выпуску лифтов.**Гендиректор «Дом.РФ» Виталий Мутко**уточнял в интервью РБК в конце 2021 года, что завод планирует нарастить эту долю до 30–35%. Кроме того, для жилых домов эконом-класса используются белорусские лифты «Могилевлифтмаш». Есть и планы по запуску новых заводов. «Татлифт», например, уже в 2023 году планирует начать выпуск лифтов под Казанью. «Заменяются обычно устаревшие советские лифты, с чем успешно справляются российские производители лифтов, - соглашается Александр Образцов. - Основные сложности с комплектацией оборудования – на 30-40 % в наших лифтах всё-таки используются импортные комплектующие, такие как электромеханическая часть, лебедка, частотные преобразователи. И санкции здесь ни при чем – те же Шнайдер Электрик и Данфос, КЕБ – просто покинули российский рынок – оставив нас без комплектующих (если быть точным - без прямых поставок). Самый острый дефицит пока в области электромеханики (Шнайдер, АББ и т.д.) – азиатские поставщики не готовы поставлять столько же надежную продукцию в такой широкой гамме – приходится заниматься поисками новых путей поставки. Сейчас мы срочно ищем пути параллельного импорта из Китая, Турции – это касается комплектующих и запасных частей».

Вадим Казберов соглашается: дефицит уже сейчас есть, в частности, с лебёдками, которые в России производит Щербинский лифтостроительный завод, то самое совместное предприятие с OTIS. А также – вся микроэлектроника: микропроцессоры, контроллеры. Эти комплектующие завозятся из стран Юго-Восточной Азии – чипы для лифтов в России, например, вообще не делают, их завозят в основном из Тайваня и Китая. Однако спрогнозировать поведение игроков из этих стран на фоне санкционных войн также невозможно.

Впрочем, ситуация пока всё же далека от критической. По словам Александра Образцова, запасных частей на складах поставщиков хватит, как минимум, до конца года, логистика поставок изменилась хотя и кардинально, но параллельный импорт в этой сфере был максимально развит. Однако логистика из Европы закрыта, сложное оборудование осталось практически без запасных частей. В итоге к осени эксперт ожидает кратное подорожание некоторых деталей. К примеру, контактор Шнайдер на лифт КОНЕ, который стоил 14 000 руб., уже сейчас стоит 63 000 руб., а срок поставки увеличен до 8-10 недель.

**Раз сложилась ситуация**

Стоимость отечественной продукции в целом выросла с прошлого года примерно на 30% – из-за высокой доли комплектующих из Европы и Азии. Цены на лифтовые кабины – как минимум, на 25-30%, подсчитывают собеседники «Строим просто».

«И к осени-зиме мы увидим острую нехватку лифтов для строящихся проектов – взять их просто негде, отечественное оборудование не может заместить импорт даже в малом объеме, ни по качеству, ни по комфорту поездки, - убеждён Александр Образцов. - Я возлагаю большие надежды на турецкие лифты (опять же большинство из них собрано из стандартных компонентов), но они очень ограничены по возможностям и технологиям. Какие-то типовые проекты можно заместить приличным качеством оборудования – но, конечно, не бизнес-класс и выше».

В связи с прекращением работы Otis и Kone, многие застройщики переключились на бренды Steimberg, Mitsubishi, Sigma, Kleemann, но это мера больше «паническая» и краткосрочная, а не стратегическая, указывает Игорь Темнышев. По его словам, проблемы с поставками и «политические качели» вообще не позволяют строить «в долгую» партнерские отношения с компаниями из «недружественных стран». «Но вот на Дальнем Востоке, например, гораздо шире присутствие китайских производителей, – напоминает эксперт. – Конечно, были предложения на переориентацию импорта в сторону Китая и Турции, но китайского производителя хотят далеко не все — как минимум, потому что в связи с ковидом и логистическими проблемами, сложно планировать период доставки. Всем ясно, что ставку надо делать на отечественное производство, тем более, мощности и ресурсы есть».

Однако с массовой заменой производителей проблем несколько. Первая – вся жилая и коммерческая недвижимость в России проектируется из расчета на определенные лифты, поэтому игрокам придётся заниматься перепроектированием. Во-вторых, как уже говорилось выше, в России пока не выпускаются серийно скоростные лифты (скорость более 2,5 м/с), недостает мощностей по производству лифтов бизнес-класса, к тому же, и в них 5–20% импортных комплектующих. Лифты новых производителей, кроме того, надо сертифицировать. «В общем, при большом желании можно собрать лифт любого качества и ценового сегмента из импортных компонентов, - полагает Александр Образцов. – Разумеется, он будет чуть дороже – штучное всегда дороже.  Но вот что касается импортозамещения российскими комплектующими – ситуация такова, что создать копию приличного качества сейчас намного дороже, чем купить в Китае и привезти сюда. Лично я считаю, что импортозамещение в лифтах, равно как и везде - это утопия, учитывая уровень инженеров, оборудования и доступности сырья».

**Александр Галстян, генеральный директор ЖК «Заречный квартал»:**

- У нас лифты еще не выбраны. Концепция предполагала установку лифтов KONE, одного из лидеров индустрии. Однако сотрудничество с поставщиком было приостановлено. С целью найти производителей, отвечающих высоким требованиям класса проекта, нами был проведен альтернативный и более обширный тендер по выбору поставщика. Среди фаворитов можно выделить Kleemann – известный на российском рынке бренд, предоставляющий продукцию хорошего качества. Kleemann – немецкая компания, но производственные мощности находятся в Греции, Сербии и Китае, то есть перебои с комплектующими в будущем исключены. Дополнительно мы изучаем азиатский рынок и рассматриваем новые цепочки поставок европейского оборудования, проводим переговоры с различными поставщиками, производителями и формируем шорт-лист потенциальных партнеров. Например, в регионах Сибири и Дальнего Востока широко представлены китайские производители. Однако опыта работы с ними у нас не было. Для более близкого знакомства с этими компаниями мы планируем «тест-драйв»-тур в эти регионы в самое ближайшее время. После детального изучения всех возможных вариантов, сможем принять окончательное решение.

**Бизнес без акцента**

Запрет закупок лифтов иностранного производства для госстроек продолжает вынуждать российских девелоперов инвестировать в сегмент. В частности, компания «Садовое кольцо», строящая в ряде регионов России, выкупила в Подмосковье за 1,3 млрд руб. лифтостроительный завод, принадлежавший обанкротившейся группе СУ-155. ГК «Садовое кольцо» строит жилье в Татарстане, Башкортостане и Подмосковье: по данным игрока, общий портфель проектов девелопера составляет 1,3 млн кв. м. «В наследие от Советского Союза нам достались крупнейшие заводы: Карачаровский механический завод, Щербинский лифтостроительный завод и Могилёвлифтмаш, - перечисляет Игорь Темнышев. – Эти производства могут перекрыть до 80% спроса, но на 20% спроса для уровня бизнес-класса требуется время. Основные отличия отечественных лифтов от Otis и Kone – это невозможность монтажа в здания выше 110 м (42 этажа), скорость 2м/с против 12 м/с, плавность хода, уровень шума и т. д».

Нужные лифты всё-таки продолжают поставлять, через параллельный импорт, что и вызывало задержки, резюмирует **Михаил Каплун, директор департамента управления проектами строительства и внутренней отделки помещений CORE.XP.**Цены же растут и будут расти, но проблема не только в этом – увеличиваются сроки поставок, нарушена вся логистическая цепочка, соглашается **Юрий Филиппов, директор «НТЦ Эффективность».**В этих условиях выход из строя даже одного из элементов инженерной инфраструктуры может привести к полному простою производства. «Это глобальный вызов для всей девелоперской отрасли, - констатирует он. - Добавим рост цен на строительные материалы, рабочую силу и энергоносители. В итоге с точки зрения всего цикла жизни объекта одним из базовых запросов ближайшего времени становится надежная эксплуатация с минимальными затратами: появляются интересные российские разработки, позволяющие повысить качество управления без больших вложений в IT-инфраструктуру. Такие проекты позволяют собирать и анализировать массив больших данных на базе технологии индустриального интернета вещей, и на этой основе создавать цифровые двойники объектов недвижимости. Получая телеметрические данные, нейронная сеть изучает все факторы, влияющие на работу инженерных систем, и выявляет типичные закономерности, она способна мгновенно обнаруживать любые аномалии».

В Национальном лифтовом союзе же прогнозируют, что для получения полного аналога иностранных комплектующих, электроники и т.д. «потребуются годы в лучшем случае и господдержка, как обязательный фактор». В свою очередь, рост цен до конца года оценивают, как минимум, в 70–80 %.

*Вадим Иванов*

М.М. Куликов

10.06.22

1. Портал строительного комплекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-1)