ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 08.07-15.07.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 4](#_Toc108780051)

[1.1. 14.07.22 За-Строй. За дороги безопасные и качественные! 4](#_Toc108780052)

[1.2. 15.07.22 За-Строй. Проект о «малоэтажке» опять не прошёл 5](#_Toc108780053)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 6](#_Toc108780054)

[2.1. 12.07.22 ЕРЗ. Госдума приняла закон, разрешающий изменять существенные условия концессионного соглашения 6](#_Toc108780055)

[2.2. 12.07.22 Техэксперт. Минфин разъяснил особенности изменения условий контрактов, заключенных до 2023 года 7](#_Toc108780056)

[2.3. 12.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Актуализация свода правил сделает спортивные объекты более безопасными 8](#_Toc108780057)

[2.4. 13.07.22 ЕРЗ. Откорректированы нормативы сметной прибыли по видам работ… 9](#_Toc108780058)

[2.5. 13.07.22 За-Строй. Эскроу-тормоза 9](#_Toc108780059)

[2.6. 15.07.22 ЗаНоСтрой. Минстрой представил Бюллетень изменений в стройотрасли и ЖКХ за второй квартал. Документ может стать полезным подспорьем в работе юриста СРО 10](#_Toc108780060)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 12](#_Toc108780061)

[3.1. 12.07.22 ЕРЗ. Михаил Мишустин: будет создан федеральный реестр долгостроев 12](#_Toc108780062)

[3.2. 11.07.22 ПСКРФ. Доклад Марата Хуснуллина о ликвидации долгостроев 13](#_Toc108780063)

[3.3. 14.07.22 За-Строй. Хоромы-то тесные! 14](#_Toc108780064)

[3.4. 14.07.22 За-Строй. Мост между двумя нацпрограммами 16](#_Toc108780065)

[3.5. 14.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: только за последний месяц в рамках инфраструктурного меню распределено более 123 млрд рублей 17](#_Toc108780066)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 18](#_Toc108780067)

[4.1. 08.07.22 За-Строй. Возможны и новые меры поддержки 18](#_Toc108780068)

[4.2. 11.07.22 Минстрой НОВОСТИ. При Минстрое России будут оценивать соответствие строительной продукции импортным аналогам 18](#_Toc108780069)

[4.3. 11.07.22 НОПРИЗ Новости. Минстроем России разработан проект правил проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 20](#_Toc108780070)

[4.4. 11.07.22 ЕРЗ. В Минстрое составили портрет наиболее востребованного жилья у средней российской семьи 20](#_Toc108780071)

[4.5. 12.07.22 АНСБ. Градпотенциал проектов КРТ в России составляет 150 млн кв. м… 21](#_Toc108780072)

[4.6. 12.07.22 АНСБ. Доля импорта выше всего при строительстве инженерных сооружений и соцобъектов 22](#_Toc108780073)

[4.7. 12.07.22 АНСБ. Строительный контроль конкретизируют и цифровизируют 22](#_Toc108780074)

[4.8. 13.07.22 АНСБ. Ядро системы пространственных данных будет создано до конца года 24](#_Toc108780075)

[4.9. 13.07.22 ЕРЗ. Росреестр: цифровизация всех процессов, связанных с регистрацией недвижимости, строительством и градорегулированием, идет полным ходом 24](#_Toc108780076)

[4.10. 14.07.22 СГ. В России создали организацию для развития цифровизации многоквартирных домов 27](#_Toc108780077)

[4.11. 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: число возможных долгостроев в России снизилось на 16% 28](#_Toc108780078)

[4.12. 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: достройка проблемных объектов подорожала на 30% 29](#_Toc108780079)

[4.13. 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: по 16% эскроу-счетов наблюдается перенос срока ввода домов 29](#_Toc108780080)

[4.14. 13.07.22 РИА Новости. ФРТ хочет получить полномочия по оценке долгостроев 30](#_Toc108780081)

[4.15. 14.07.22 РИА Новости. В России число жилых долгостроев с начала года снизилось на 24% 30](#_Toc108780082)

[4.16. 14.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ФКУ «ГосТех» приступили к подготовке к проектированию домена «Строительство» 31](#_Toc108780083)

[4.17. 14.07.22 АНСБ. Проекты «умных городов» на российском ПО начнут тиражировать в 2024 году 32](#_Toc108780084)

[4.18. 15.07.22 За-Строй. И колоссальный объём действий 33](#_Toc108780085)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 33](#_Toc108780086)

[5.1. 12.07.22 ЕРЗ. Кредит на жилье по ставке от 0,1% — новый совместный продукт от Банка ДОМ.РФ и застройщика ГК Гранель 33](#_Toc108780087)

[5.2. 14.07.22 За-Строй. Банкир с цифровым кнутом 34](#_Toc108780088)

[5.3. 14.07.22 ЕРЗ. Фонд развития территорий: в восстановлении жилищных прав в РФ сегодня нуждаются более 111 тыс. дольщиков 36](#_Toc108780089)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 37](#_Toc108780090)

[6.1. 11.07.22 СГ. НОСТРОЙ предложил увеличить количество мест в строительных вузах 37](#_Toc108780091)

[6.2. 13.07.22 ЗаНоСтрой. Верховный Суд РФ обязал НОСТРОЙ вернуть строителям незаконно удерживаемые средства компенсационного фонда 37](#_Toc108780092)

[6.3. 13.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! С июля этого года банковская гарантия по договорам генподряда заменена на независимую 39](#_Toc108780093)

[6.4. 13.07.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин: «Застройки ИЖС должны соответствовать единому плану и замыслу с учетом потребностей людей в сопутствующей инфраструктуре» 40](#_Toc108780094)

[6.5. 13.07.22 АНСБ. Антон Глушков: Строители пока не понимают экономической выгоды от перехода на ТИМ 43](#_Toc108780095)

[6.6. 13.07.22 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков и СРО в сфере строительства приняли участие в совещании с Департаментом строительства Правительства РФ 44](#_Toc108780096)

[6.7. 13.07.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин выступил с докладом на правительственном совещании по вопросам законодательного регулирования отрасли и системы СРО 46](#_Toc108780097)

[6.8. 14.07.22 НОПРИЗ Новости. О распоряжении Правительства РФ от 07.07.2022 г. № 1866-р 47](#_Toc108780098)

[6.9. 14.07.22 ЗаНоСтрой. СРО, чьи члены занимаются капремонтом, придётся готовиться к предъявлению убытков, но уже по другой статье Градкодекса 48](#_Toc108780099)

[6.10. 14.07.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков принял участие в обсуждении внедрения НОК и проведении демонстрационных профессиональных экзаменов 50](#_Toc108780100)

[6.11. 14.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минстрой России уведомил о сокращении сроков оплаты по контрактам 52](#_Toc108780101)

[6.12. 14.07.22 ЗаНоСтрой. Александра Белоус: Эффективность внедрения новой процедуры подтверждения квалификации зависит от активности СРО и Нацобъединений 54](#_Toc108780102)

[7. РАЗНОЕ 56](#_Toc108780103)

[7.1. 08.07.22 За-Строй. Что-то дешевле, а что-то и дороже 56](#_Toc108780104)

[7.2. 11.07.22 СГ. Новостройки подорожали в 66 российских городах 56](#_Toc108780105)

[7.3. 12.07.22 За-Строй. Самая тяжёлая ситуация – со стройтехникой 57](#_Toc108780106)

[7.4. 13.07.22 РИА Недвижимость. На небоскребах в Москве появятся самые высотные качели в Европе 57](#_Toc108780107)

[7.5. 14.07.22 ЕРЗ. Эксперты: Себестоимость строительства жилья за последние полтора года выросла более чем на 40% 58](#_Toc108780108)

[7.6. 13.07.22 СГ. Цементники решили освоить искусственный интеллект 61](#_Toc108780109)

[7.7. 14.07.22 СГ. Инвестиции в недвижимость России рекордно выросли 62](#_Toc108780110)

[7.8. 13.07.22 АНСБ. Биопанели с водорослями позволят сделать дома более энергоэффективными 62](#_Toc108780111)

[7.9. 14.07.22 ЕРЗ. ИРСО предложил доработать нормы ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир 63](#_Toc108780112)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 65](#_Toc108780113)

[8.1. 12.07.22 СГ. АДДским небоскрёбам быть! 65](#_Toc108780114)

[8.2. 12.07.22 За-Строй. Импортозамещение – полным ходом! 68](#_Toc108780115)

[8.3. 13.07.22 АНСБ. Новая реальность — шанс на развитие российского строительного инжиниринга 70](#_Toc108780116)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 14.07.22 За-Строй. За дороги безопасные и качественные!

Российскому Кабмину поручено продлить до 2030 года сроки дорожного национального проекта

Президент России Владимир Путин поручил Правительству РФ продлить на период до 2030 года сроки реализации национального проекта «Безопасные качественные дороги», а также федеральных проектов, которые не входят в указанный национальный проект и в рамках которых осуществляется дорожная деятельность, государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы», и при необходимости провести актуализацию паспортов её отдельных структурных элементов.

# 15.07.22 За-Строй. Проект о «малоэтажке» опять не прошёл

Совет по кодификации рекомендовал доработать законопроект об уточнении правового статуса имущества в российских коттеджных посёлках

Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства рекомендовал существенно доработать законопроект об уточнении правового статуса имущества в коттеджных посёлках и правил его использования.

Председатель комитета Государственной Думы по государственному строительству и конституционному законодательству Павел Крашенинников так прокомментировал данное решение:

По мнению совета, представленный проект предусматривает ряд важных положений, которые действительно смогли бы способствовать решению существующих проблем. Тем не менее, в значительной части он требует как концептуальной, так и юридико-технической доработки.

По словам Павла Владимировича, разработчики инициативы придают первостепенное значение градостроительным нормам и правилам при определении правового режима имущества общего пользования. Вместе с тем, отношения по владению, пользованию и распоряжению имуществом относятся, в первую очередь, к предмету Гражданского кодекса РФ. Кроме того, как отметил господин Крашенинников, предложенное проектом регулирование во многом дословно дублирует положения указанного кодекса, а также закона о садоводстве и закона о долевом строительстве, не формируя специфику для коттеджных посёлков:

По мнению совета, более взвешенным и системным подходом стало бы придание нормам, регулирующим отношения между собственниками помещений в МКД по поводу общего имущества, более широкой сферы действия, в том числе их распространение на отношения между собственниками домов в коттеджных посёлках. Это также исключает на будущее возникновение аналогичных проблем в регулировании отношений между собственниками различных иных недвижимых вещей (гаражи и прочее), когда такие собственники вынуждены сообща пользоваться определённой инфраструктурой.

Кроме того, по словам парламентария, с точки зрения поступательного и гармоничного развития гражданского законодательства такое решение позволило бы определить единый непротиворечивый правовой режим общего имущества, предназначенного для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных объектов и избежать его необоснованного дублирования в разных федеральных законах:

Проектом также не установлен перечень обязательной документации по планировке территорий при строительстве жилого комплекса. Совет считает, что необходимо четко сформулировать перечень общего имущества коттеджного поселка на стадии формирования документации по планировке территорий.

*Наша справка*

*Согласно законопроекту, собственники могут выбрать один из трех способов управления общим имуществом на общем собрании: самостоятельное управление собственниками домов (если их не больше 30-ти), создание товарищества собственников жилья (ТСЖ), привлечение управляющей компании.*

*Также законопроект устанавливает правила проведения общих собраний собственников, распределения расходов на содержание общего имущества, а также права и обязанности собственников индивидуальных жилых домов.*

*Законопроект о малоэтажной жилищной застройке уже рассматривался в Госдуме в 2007 году и даже был принят в первом чтении, однако не получил дальнейшего развития.*

*Проект разработан Минстроем России и внесён Правительством РФ. Он направлен на реализацию постановления Конституционного Суда РФ о необходимости уточнения правового статуса имущества в коттеджных посёлках и правил использования этого имущества.*

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 12.07.22 ЕРЗ. Госдума приняла закон, разрешающий изменять существенные условия концессионного соглашения

Данный шаг, как и ряд многих других законодательных инициатив российских властей, направлен на нейтрализацию вредного воздействия западных санкций на отечественную экономику и строительную отрасль, в частности.

Госдума приняла в третьем чтении закон «О внесении изменений в [ст. 54](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/557c9470445cba3b6cb8c793d514c790696f6aad/) Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/) "О концессионных соглашениях"». В случае подписания закона Президентом РФ он вступит в силу со дня его официального опубликования.

Речь идет о законопроекте [№136325-8](https://sozd.duma.gov.ru/bill/136325-8#bh_histras). В соответствии с ним в срок до 01.01.2023 допускается изменение существенных условий [концессионного](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/6174818558da6d719f95cbeb7c308b2733e6b5f9/) соглашения без согласования с антимонопольным органом в случае, если:

**•**такое соглашение заключено до 01.03.2022;

**•**соглашение об изменении концессионного соглашения заключается по соглашению сторон;

**•**при исполнении концессионного соглашения изменились обстоятельства, из которых стороны исходили при его заключении;

**•**изменение существенных условий концессионного соглашения не должно приводить к изменению целевого назначения объекта концессионного соглашения, уменьшению определенного концессионным соглашением объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения и увеличению цен (тарифов) на производимые товары, выполняемые работы, оказываемые услуги концессионером.

Изменение существенных условий концессионного соглашения осуществляется при условии соблюдения положений [ч. 34 - 37 ст. 13 115-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/87529e3b8ec38da92d0893788716168f07de76a8/) на основании:

**•**решения Правительства РФ (для концессионного соглашения, [концедентом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/8d6a98cb45464aa8bd2fcbdb5d17760f0c674677/) в котором является РФ);

**•**органа государственной власти субъекта РФ (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект РФ);

**•**решения органа местного самоуправления и при наличии согласования высшего должностного лица соответствующего субъекта РФ (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование).

В соответствии с принятым в трех чтениях законом, изменение существенных условий концессионного соглашения без согласования с антимонопольным органом не допускается, если оно заключено в отношении:

**•**объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем;

**•**объектов по производству, передаче и распределению электрической энергии;

**•**объектов газоснабжения;

**•**объектов, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов.

 Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/v-svyazi-s-rostom-tsen-na-stroitelnyye-resursy-uzhestochen-poryadok-izmeneniya-usloviy-kontsessionnykh-soglasheniy?search=%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D1%81), что постановлением [№ 2594](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112310121) Правительства РФ от 31.12.2021 в связи с ростом цен на строительные ресурсы ужесточен порядок изменения условий концессионных соглашений.

А в июне этого года было [принято](https://erzrf.ru/news/u-chastnykh-partnerov-gosudarstva-poyavilos-bolshe-vozmozhnostey-izmenyat-kontsessionnyye-soglasheniy-s-uchetom-faktora-sanktsiy?search=%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D1%81) постановление [№1126](http://static.government.ru/media/files/An7UNTGu4C5gAdUibuUEqAEzWtYK88KP.pdf) Правительства РФ, предусматривающее проведение в оперативном порядке повторной госэкспертизы проектной документации объекта концессионного соглашения (соглашения о [ГЧП](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182660/4210ce44940094fe6d1835858de29869e4ea5cd3/)) в случае в связи с увеличением в 2021 и 2022 годах цен на строительные ресурсы, используемые в рамках такого соглашения.

Данный подзаконный акт нацелен на то, чтобы снизить риски срыва реализации соглашений между органами власти всех уровней и бизнесом по строительству автодорог, мостов, железных дорог, школ и других объектов социальной, транспортной и инженерной [инфраструктуры](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-dlya-razvitiya-infrastruktury-regionam-vydeleny-desyatki-milliardov-rubley?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82) через изменение основных параметров таких договоренностей в связи с санкционными ограничениями.

# 12.07.22 Техэксперт. Минфин разъяснил особенности изменения условий контрактов, заключенных до 2023 года

     Письмом от 20 июня 2022 г. N 24-06-06/58419 Минфин России разъяснил отдельные особенности изменения существенных условий контрактов, заключенных до 1 января 2023 года.

Ведомство отмечает, что в связи с текущей экономической ситуацией на основании решения Правительства РФ, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или местной администрации могут быть изменены любые существенные условия контракта, заключенного до 1 января 2023 года, если при исполнении такого контракта возникли не зависящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения. Обстоятельства непреодолимой силы являются одним из таких обстоятельств, уточняют в Минфине.

При этом [часть 65.1 статьи 112 Закона N 44-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/499011838) образует специальное основание для изменения существенных условий контракта и не содержит ограничений пределов изменений, вносимых в условия контракта, в связи с чем размер увеличения может превышать соответствующие размеры, предусмотренные иными положениями [Закона N 44-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/499011838), в частности, в отношении цены контракта и срока исполнения контракта. Однако, даже при принятии соответствующего решения, государственные (муниципальные) контракты будут оплачиваться в пределах лимитов бюджетных обязательств.

# 12.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Актуализация свода правил сделает спортивные объекты более безопасными

Минстрой России готовит изменения в свод правил 332 «Спортивные сооружения. Правила проектирования» (СП 332), который устанавливает требования к спортивным сооружениям, их функциональным зонам, архитектурно-планировочным, конструктивным, инженерным и технологическим решениям, обеспечивающим безопасную эксплуатацию.

«В рамках взаимодействия с Минспортом России в этом году ведётся работа по актуализации ключевого свода правил по проектированию спортивных объектов. Специалисты вносят изменения в части требований к сооружениям для экстремальных видов спорта. Кроме того, в документ будут включены основные положения по возможности использования модульных конструкций для спортивных сооружений», - отметил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

Документ будет дополнен требованиями к легкоатлетическим манежам, площадкам для скейтбординга и скейтпарков.

«Применение решений по использованию современных облицовочных материалов на площадках для скейтбординга и уточнение требований к компоновке площадок для разных дисциплин позволят снизить травматизм и повысить экономическую эффективность объектов на этапе эксплуатации. Кроме того, расширение перечня спортивных сооружений и помещений для обустройства тренировочных мест и соревнований по легкой атлетике позволит совершенствовать материальную базу спорта высших достижений и массового спорта», - уточнил и.о. директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Работа по актуализации свода правил организована Минстроем России при взаимодействии с Общероссийской физкультурно-спортивной общественной организацией «Российская ассоциация спортивных сооружений».

# 13.07.22 ЕРЗ. Откорректированы нормативы сметной прибыли по видам работ

На интернет-портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№317/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207080013) от 22.04.2022 «О внесении изменений в Методику по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 декабря 2020 г. [№ 774/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202102120003)».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/utverzhdeny-normativy-smetnoy-pribyli-po-vidam-rabot), что с 23.02.2021 вступил в силу приказ Минстроя России [**№774/пр**](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202102120003) от 11.12.2020, которым утверждены новые правила определения величины сметной прибыли. Приказом были утверждены:

• методика по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (Методика);

• нормативы сметной прибыли по видам работ (в форме Таблицы).

Новым же приказом №317/пр внесены технические правки (корректировка нумерации отдельных пунктов) в Методике, а также изменена редакция отдельных пунктов Таблицы, в которой установлены нормативы сметной прибыли по видам работ. Откорректированы строки в следующих разделах Таблицы:

• строительные работы;

• монтаж оборудования;

• прочие работы.

Кроме того, раздел «прочие работы» дополнен строкой перевозка работников автомобильным транспортом.

Приказ [№ 317/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207080013) вступит в силу с 19 июля этого года.

# 13.07.22 За-Строй. Эскроу-тормоза

Строящиеся в России с использованием механизма эскроу-счетов 1.225 домов сдадут в эксплуатацию как минимум с полугодовым опозданием

Главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев сообщил о переносе сроков более, чем на полгода, по вводу в эксплуатацию 1.225 домов, строящихся с использованием механизма эскроу-счетов. Это 15,7% от того, что возводят по такой схеме.

Мы уже писали о том, что председатель комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов [выразил обеспокоенность](https://zsrf.ru/news/2022/07/07/opjat-strojki-krasnoj-zony) возможным появлением проблемных домов из числа строящихся с использованием механизма счетов эскроу. Он отметил, что 15% из всего того, что строится по эскроу-счетам, по сути является стройками «красной зоны».

Господин Тимофеев признался, что Фонд пока не может увидеть информацию о том, были ли банками произведены выплаты гражданам денег со счетов эскроу:

Обсуждаем, как можно получать эту статистику. Как нам кажется, эту статистику важно получать.

Кроме того, в Фонде развития территорий отмечают, что некоторые граждане сегодня пере подписывают документы по передаче квартир на новый срок.

Всего в России с помощью механизма счетов эскроу строится 81,6 миллиона квадратных метров жилья или 7,7 тысяч домов, что составляет почти 84% от общего объёма многоквартирного строительства в стране.

Также Константин Петрович обратил внимание на дома, по которым ведётся предбанкротный мониторинг, то есть эти объекты не включены в Единый реестр проблемных объектов, но по ним наблюдается слабая динамика строительства. С начала года число таких объектов снизилось с 900 до 758-ми домов. В зоне высокого риска на конец первого полугодия находятся 136 домов. Строительство этих домов ведётся по «старой схеме», то есть через прямое привлечение средств дольщиков.

Ранее заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин обращал внимание на задержки по вводу жилья в отдельных субъектах нашей страны, отметив, что необходимо не допустить появления новых проблемных объектов после отмены в конце 2022 года моратория на включение домов в реестр долгостроев. Весной было подписано постановление, которое в условиях санкций до конца 2022 года вводит мораторий на включение домов с нарушенным сроком строительства в реестр долгостроев, а также на начисление за такие нарушения неустоек по договорам долевого участия. Господин Стасишин также отмечал, что Минстрой России подготовил проект постановления Правительства РФ об отмене моратория на включение строящихся домов в реестр проблемных и на банкротство застройщиков.

# 15.07.22 ЗаНоСтрой. Минстрой представил Бюллетень изменений в стройотрасли и ЖКХ за второй квартал. Документ может стать полезным подспорьем в работе юриста СРО

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило сводный Бюллетень изменений в законодательных актах и регулирующих документах в сфере строительства и ЖКХ за второй квартал 2022 года. Наш добровольный столичный эксперт ознакомился с этим документом. Передаём слово внештатному автору.

Презентация напоминает, что Минстрой России осуществляет координацию деятельности органов государственной власти и государственных корпораций при формировании и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, федеральных целевых программ, долгосрочных целевых программ, ведомственных целевых программ и инвестиционных программ субъектов естественных монополий. А также министерство вносит предложения о распределении объёма государственных капитальных вложений по государственным заказчикам в соответствии с основными параметрами федерального бюджета на очередной год, одобренными Правительством РФ.

Документ состоит из двух крупных разделов. Это – меры поддержи отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства, юридических лиц и предпринимателей, оказавшихся в зоне риска из-за введения ограничений, а также основные изменения в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Среди мер поддержки перечислены, в частности, следующие мероприятия.

Утверждены изменения, вносимые в Правила отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов (постановление Правительства РФ от 2 апреля 2022 года № 578 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

Установлены особенности осуществления в 2022 года государственного (муниципального) финконтроля в отношении главных распорядителей (распорядителей) и получателей бюджетных средств. В частности, с 23 апреля 2022 года до 1 января 2023 года Федеральное казначейство (его территориальные органы) не проводят проверки указанных объектов контроля. Ограничения не распространяются на проверки по поручениям Президента РФ, Правительства РФ и требованиям Генерального прокурора РФ, ФСБ России, МВД России (постановление Правительства РФ от 14 апреля 2022 года № 665 «Об особенностях осуществления в 2022 году государственного (муниципального) финансового контроля в отношении главных распорядителей (распорядителей) бюджетных средств, получателей бюджетных средств»).

Расширены полномочия Правительства РФ, в том числе по регулированию в 2022 года особенностей выдачи ряда документов и согласований, необходимых для строительства (Федеральный закон от 1 мая 2022 года № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановление Правительства РФ от 5 мая 2022 года № 813 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

Определены особенности подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве (постановление Правительства РФ от 19 апреля 2022 года № 701 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 года № 353»).

Установлены условия расходования средств финансовой поддержки на переселение из аварийного жилья (постановление Правительства РФ от 2 апреля 2022 года № 570 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 марта 2019 года № 278»).

Установлен порядок изменения в 2022 году существенных условий «строительных» контрактов. Внести изменения можно в отношении закрытого перечня условий при возникновении независящих от сторон контракта обстоятельств, которые влекут невозможность его исполнения.

Изменения вносятся в пределах доведённых лимитов бюджетных обязательств на срок исполнения контракта. Определена процедура подписания сторонами дополнительного соглашения, которое после подписания заказчиком размещается в реестре контрактов (постановление Правительства РФ от 16 апреля 2022 года № 680 «Об установлении порядка и случаев изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия»).

Установлены меры, невправленные на оптимизацию реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства (постановление Правительства РФ от 14 апреля 2022 года № 655 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и приостановлении действия постановления Правительства Российской Федерации от 12 августа 2008 года № 590 и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»).

Вторая часть презентации, в которой содержится информация об изменениях в законодательстве, подготовлена в наглядной форме «БЫЛО – СТАЛО», то есть, можно непосредственно увидеть, какие именно нормы законов изменились, что было добавлено, а что отменено. Сам Бюллетень (*с ним можно ознакомиться по ссылке на сайте ЗаНоСтрой - КММ.*) представляет объёмную брошюру на полсотни страниц, содержит ссылки на все рассматриваемые нормативно-правовые документы и может стать полезным подспорьем в работе юриста СРО или строительной организации.

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

# 12.07.22 ЕРЗ. Михаил Мишустин: будет создан федеральный реестр долгостроев

Об этом глава российского Правительства [заявил](http://government.ru/news/45991/), открывая 11 июля оперативное [совещание](http://static.government.ru/media/files/opPMAqLA57aQr2AU7gZLclIGBItA73jB.pdf) с вице-премьерами. Он поручил вице-премьеру Марату Хуснуллину держать на личном контроле всю работу по учету и завершению долгостроев в РФ.

По словам **Михаила Мишустина**, благодаря федеральному реестру незавершенных объектов капитального строительства, который будет вестись по аналогии с реестром проблемных объектов долевого строительства ([ЕРПО](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2)), в стране появится возможность активизировать процесс достройки большинства проблемных объектов, не зацикливаясь на соблюдении излишних формальностей.

«В нем [*реестре* — **Ред**.] будет собрана необходимая информация для обоснованного подхода к их дальнейшей судьбе», — пояснил Председатель Правительства РФ.

Он отметил, что среди долгостроев много не только жилых домов, но и больниц, поликлиник, детских садиков и других объектов социальной инфраструктуры, то есть тех самых, без которых нормальная жизнь людей на местах невозможна.

Михаил Мишустин поручил своему заместителю, вице-премьеру **Марату Хуснуллину**, курирующему строительство, держать создание такого реестра на личном контроле.

«Потому что долгострои – это не только занятые земли, но и замороженные в них средства и социальные проблемы, решить которые предполагалось с началом их эксплуатации», — подчеркнул глава Правительства.

В ходе своего доклада Марат Хуснуллин сообщил, что в настоящее время:

**•**общее количество долгостроев с высокой степенью готовности по всей стране — порядка 2,5 тыс. объектов (зданий и сооружений);

**•**объем финансирования, который запланировано выделить на достройку этих объектов из федерального и региональных бюджетов, а также за счет средств крупных госкомпаний — около 500 млрд руб.;

**•**работа по достройке проблемных объектов идет в соответствии с профильной «дорожной картой», утвержденной Правительством, а Минстрой определен ответственным за последовательную реализацию ее пунктов;

**•**Минстрой совместно с заинтересованными ведомствами и регионами провел анализ проблемных объектов и сформировал перечень долгостроев с высокой степенью готовности.

«Работа, связанная с документальным оформлением, с правильным планированием, с выделением дополнительных средств, которое мы сейчас подробно обсуждаем с Министерством финансов (и Вам докладывали), – все это, как мы надеемся, позволит нам сократить незавершенку и жители быстрее получат свои объекты, которые они ждут», — пообещал Хуснуллин главе Правительства.

# 11.07.22 ПСКРФ. Доклад Марата Хуснуллина о ликвидации долгостроев

М. Хуснуллин: Уважаемый Михаил Владимирович! Уважаемые коллеги! Президент на заседании президиума Госсовета, посвящённом Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ, поручил завершить строительство ранее начатых и замороженных объектов в ближайшие годы.

Это острая проблема, которая накапливалась годами как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровне. И Правительством, надо отметить, за последний год с регионами достаточно много сделано – у нас уже незавершёнка серьёзно сократилась. Но это требует дальнейшей системной работы.

Михаил Владимирович, Вы утвердили «дорожную карту», по которой мы работаем. Мы по ней активно продвигаемся, на сегодняшний день исполнен ряд пунктов этой карты. Минстрой определён ответственным за сокращение объёмов незавершёнки. Также Минстроем совместно с заинтересованными ведомствами и регионами проведён анализ проблемных объектов и сформирован перечень долгостроев с высокой степенью готовности. Жители особенно ждут эти объекты в силу их социальной значимости. Поэтому поставлена задача достроить их в приоритетном порядке.

Общее количество таких долгостроев по всей стране – порядка 2,5 тыс. Сумма – около 500 млрд рублей. Это как региональный, так и федеральный бюджет, а также средства крупных госкомпаний. Михаил Владимирович, одним из основных направлений деятельности по сокращению долгостроев, как Вы сказали, является создание федерального реестра – по аналогии с реестром проблемных объектов долевого строительства.

Этот инструмент позволит сконцентрировать внимание на ключевых объектах, чтобы граждане быстрее получили к ним доступ. В рамках формирования и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы мы также будем ориентироваться на данный реестр.

В первую очередь будем завершать строительство начатых и проблемных объектов. Работа, связанная с документальным оформлением, с правильным планированием, с выделением дополнительных средств, которое мы сейчас подробно обсуждаем с Министерством финансов (и Вам докладывали), – всё это, как мы надеемся, позволит нам сократить незавершёнку и жители быстрее получат свои объекты, которые они ждут.

# 14.07.22 За-Строй. Хоромы-то тесные!

Думали-думали в Счётной палате и надумали отменить льготную ипотеку на студии и однушки

Недавно Счётная палата РФ выступила с любопытной инициативой – исключить студии и однокомнатные квартиры из программ льготной ипотеки. По мнению СПшных чиновников, такое ограничение будет способствовать улучшению комфортности жилищных условий граждан и мотивирует застройщиков строить более просторное жильё. А вот чиновники Минстроя России и ключевые представители строительного рынка на это, мягко говоря, «покрутили пальцем у виска»…

**«Если у них нет хлеба, пусть едят пирожные!»**

Похоже, что именно такой логикой французских монархов XVIII века руководствуются нынче в Счётной палате. Иначе объяснить это предложение в условиях тотального падения спроса на первичном рынке просто не получается. В то время как, согласно статистике, объём сделок по недвижимости за последние несколько месяцев уменьшился на 30-60%, выручка застройщиков упала почти вдвое, по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году, а квартиры в новостройках подорожали в среднем на 20%, аудиторы СП решили, что у стройрынка недостаточно проблем.

Государству не следует поддерживать спрос на некомфортные типологии жилья и тем самым способствовать росту предложения таких типологий.

Эту фразу выдала аудитор СП Наталья Трунова, поясняя инициативу исключения однушек и студий из программ льготного кредитования. Чиновница отметила, что если сегодня семья покупает однокомнатную квартиру в ипотеку с господдержкой, она в дальнейшем уже лишается возможности улучшить свои жилищные условия, что и провоцирует рост доли таких предложений на рынке:

Студия и однокомнатная квартира – это жильё для одиноких людей. В идеале для комфортного проживания двух граждан нужна квартира с двумя комнатами и более, поэтому ипотечные программы с господдержкой должны ориентироваться на приобретение гражданами иных, более комфортных типологий жилья.

О причинах, по которым большинство семей вынуждено покупать именно такие квартиры, а также о том, что сейчас доля сделок со студиями и однушками составляет 18% и 36% от общего объёма, соответственно, в Счётной палате, видимо, не задумываются.

**«Абсолютно дискриминационное и антисоциальное предложение»**

Именно так комментируют идею СП некоторые эксперты. Многие также подчёркивают, что исключение малогабаритного жилья из госпрограмм ударит по молодым семьям, студентам, одиноким гражданам, которые заинтересованы в дешёвой ипотеке и не нуждаются в большом количестве квадратных метров для проживания. Хотя, возможно, это мы чего-то не понимаем, а предложение аудиторов Счётной палаты на самом деле является хитро завуалированным шагом для улучшения демографической ситуации в стране.

В Минстрое поспешно заявили, что не намерены поддерживать подобные инициативы. В ведомстве отметили, что у граждан не должно быть ограничений в возможности выбора жилья по льготным программам, а потому никакие корректировки и введение ограничений по господдержке в данный момент не рассматриваются. В министерстве считают:

Установление подобных ограничений может создать дополнительные барьеры для людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, поскольку покупка большего по метражу жилья требует не только увеличенного первоначального взноса, но и увеличивает последующий ежемесячный платёж.

Прочие специалисты стройиндустрии также предупреждают о рисках, которые несёт запрет на включение малометражных квартир в программы льготного кредитования. Эксперты полагают, что это непременно приведёт к существенному снижению спроса на новостройки и росту затрат девелоперов на корректировку текущих проектов и строительство новых.

Ещё один значимый фактор, который Счётная палата упустила из виду, это приобретение малометражной недвижимости с целью сохранения денежных средств. Многие россияне, в особенности жители столиц, ориентируются на накопление небольшой суммы с целью вложения в небольшую квартиру или студию. Это позволяет не только сохранить, но и приумножить капитал, если впоследствии недвижимость, например, сдаётся в аренду. С отменой льготной ипотеки на малогабаритные лоты это «развлечение» окажется недоступным.

Одним словом, очередные красивые слова об улучшении жилищных условий на деле напоминают выкупную операцию времен отмены крепостного права в России в XIX веке, когда крестьяне должны были погашать сумму выкупленной у помещика земли в течение 49-ти лет. Нет, ну а за какой примерно срок Вы планируете закрыть кредит на двух-трёхкомнатную квартиру, особенно в Москве?

# 14.07.22 За-Строй. Мост между двумя нацпрограммами

Для дальнейшей интеллектуализации «умных городов» необходимо активное взаимодействие местных администраций и бизнеса

Заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Чернышенко в приветственном слове участникам III Всероссийского форума по развитию и цифровой трансформации городов сказал:

Цифровая трансформация определена Президентом одной из национальных целей развития, и у нас есть все заделы в сфере городского хозяйства для её достижения: развитая инфраструктура, талантливые кадры, сильные цифровые решения. Но самое главное – есть интерес городов к интеллектуализации своего хозяйства. В частности, уже сейчас насчитывается более 237-ми проектов «умных городов» в России.

Дмитрий Николаевич добавил, что проект «Умный город» – мост между двумя важными национальными программами: «Жильё и городская среда» и «Цифровая экономика». Проект полностью ориентирован на человека и направлен на формирование эффективной системы управления городским хозяйством и создание безопасных и комфортных условий для жизни горожан:

Сейчас наша ключевая задача – увеличить долю жителей городов, участвующих в процессе управления с использованием цифровых решений. Для этого необходимо проводить просветительскую работу, повышать уровень цифровой грамотности населения. Например, объяснять горожанам, что установленные камеры видеонаблюдения позволяют добиться снижения уличной преступности, а полностью автоматизированные интеллектуальные системы в домах – экономить на оплате жилищно-коммунальных услуг… Дальнейшая интеллектуализация наших городов невозможна без активного взаимодействия городской администрации и бизнеса.

# 14.07.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: только за последний месяц в рамках инфраструктурного меню распределено более 123 млрд рублей

На заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации были одобрены заявки 10 регионов на предоставление льготных кредитов и займов в рамках программы «Инфраструктурное меню».

«Представленные проекты отвечают главному критерию: они существенным образом позволят повысить качество жизни большого количества людей в регионах. В основном это развитие транспортного сообщения при комплексной жилищной застройке, а также модернизация инженерных сетей в сфере ЖКХ», – отметил вице-премьер Марат Хуснуллин.

Всего в рамках распределения ИБК 6 субъектам было одобрено выделение 35,3 млрд рублей. Так, для развития транспортной инфраструктуры Москве одобрен бюджетный кредит в размере 25,5 млрд рублей. Средства пойдут на закупку подвижного состава для МЦД-3, МЦД-4, что позволит обеспечить качественную транспортную доступность объектов жилой и нежилой застройки и ввести более 1,14 млн кв. м жилья. Проектом предусмотрено создание более 7 тыс. рабочих мест.

Также на развитие транспортной инфраструктуры за счёт ИБК Курганская область получит финансирование в размере 0,65 млрд рублей. Средства будут направлены на дорожное строительство в Кургане.

Республика Саха (Якутия) получит бюджетный кредит в размере 1,54 млрд рублей на проект по проектированию, строительству и эксплуатации мостового перехода через реку Лену в районе Якутска. Также часть одобренного финансирования пойдёт на электроснабжение и теплоснабжение при комплексной застройке в Якутске.

Проектами будет обеспечен ввод жилья в объёме 265 тыс. кв. м, планируется создание около 4 тыс. рабочих мест. Для Республики Северная Осетия – Алания одобрена заявка на сумму 0,62 млрд рублей. Средства будут направлены на реализацию ряда проектов, сопутствующих жилой застройке Владикавказа в объёме порядка 111 тыс. кв. м. Деньги пойдут на сооружение инженерных сетей, коллектора хозяйственно-бытовой канализации, водовода и газопровода, а также на строительство автомобильных дорог.

Помимо этого, часть кредита пойдёт на возведение детского сада на 120 мест. Краснодарскому краю одобрена заявка на кредит в размере 6,5 млрд рублей, который пойдёт на строительство водовода от села Кабардинка до Геленджика. Проектами предусмотрено создание более 0,6 тыс. рабочих мест.

Орловская область получит ИБК в размере 0,45 млрд рублей для строительства инфраструктуры при развитии туристического кластера «Дубрава». Из Фонда ЖКХ для повышения надёжности систем теплоснабжения и водоснабжения 4 субъектам было одобрено выделение заёмных средств на сумму более 4,5 млрд рублей. Ростовской области одобрен заём в размере 1,6 млрд рублей для модернизации участков тепловых сетей в Волгодонске.

Для Алтайского края были одобрены заёмные средства в сумме 1,65 млрд рублей. Средства будут направлены на реализацию проектов по строительству и модернизации систем сетей теплоснабжения в Барнауле и Бийске. Владимирской области одобрен заём фонда в размере 0,8 млрд рублей для модернизации теплосетевого комплекса муниципального образования город Гусь-Хрустальный.

Хабаровский край получит 0,47 млрд рублей заёмных средств для реконструкции систем водоснабжения в г. Советская Гавань. «Сегодня мы приняли решение о выделении почти 40 млрд рублей инфраструктурных бюджетных кредитов и заёмных средств из Фонда ЖКХ.

Только за последний месяц в рамках инфраструктурного меню мы распределили более 123 млрд рублей. Деньги выделяются большие, и сейчас перед нами стоит серьёзная задача реализации одобренных проектов на всей территории страны. Регионы должны целенаправленно работать в этом направлении.

Мы ждём реальных результатов улучшения инфраструктуры во всех сферах отрасли, чтобы граждане как можно скорее ощутили пользу от программы», – подвёл итог заседания Марат Хуснуллин.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 08.07.22 За-Строй. Возможны и новые меры поддержки

Они могут быть введены для российских строителей, если спрос на жильё не восстановится в ближайшие месяцы

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин в эфире радио «Комсомольская правда» заявил:

Мы рассчитываем, несмотря на лето, что объем сделок на первичном рынке будет увеличиваться и отыграет падение мая-апреля. Самыми важными месяцами будут сентябрь и октябрь. Но если мы увидим, что даже за эти два летних месяца (июнь и июль – ред.) спрос не восстановился, мы не будем ждать ни сентября, ни октября. Минстрой России будет выходить с предложением о дополнительных мерах поддержки.

Никита Евгеньевич уточнил, что весной 2022 года в условиях экономической неопределённости, изменения ставки ЦБ РФ и увеличения ставки по льготной ипотеке продажи на рынке российских новостроек сократились до 70%. Минстрой России рассчитывает, что при ставке 7% на льготную ипотеку есть возможность какой-то объём отыграть за июнь-июль. Господин Стасишин добавил, что прирост ипотечного портфеля в 2022 году должен составить не менее 2,5 триллиона рублей по всем программам на первичном и вторичном рынке.

# 11.07.22 Минстрой НОВОСТИ. При Минстрое России будут оценивать соответствие строительной продукции импортным аналогам

Создана межведомственная рабочая группа, которая будет подготавливать рекомендации, подтверждающие соответствие характеристик отечественных и ввозимых из дружественных стран строительных материалов и технологий иностранным аналогам, для их включения Каталог импортозамещения – совместного проекта Министерства строительства и ЖКХ РФ и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). На основании её рекомендаций, участниками строительства могут быть приняты решения о замене импортной продукции без проведения дополнительной экспертизы и внесения изменений в действующие государственные контракты.

Председателем межведомственной рабочей группы назначен замглавы Минстроя России Сергей Музыченко, его заместителем – президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Также в неё вошли представители Минпромторга России, ФАУ ФЦС, Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Национального объединения теплоэнергетического комплекса, застройщиков и производителей строительной продукции.

«Приоритет для новой рабочей группы – это обеспечение безопасности и надлежащего уровня качества заменяемой продукции. Для этого мы привлекли широкий круг экспертов из строительной и смежных отраслей. Теперь нам предстоит интенсивная совместная работа по превращению каталога в эффективный механизм импортозамещения», – отметил замминистра Сергей Музыченко.

Запуск ресурса состоялся весной текущего года. Его работа проходит в режиме сбора и анализа информации от участников строительного рынка, связанной с импортозамещением в отрасли. В результате были получены важные сведения о продукции, по которой требуется замена, а также о доступных в России альтернативных строительных материалах и технологиях. Каталогизированные данные уже используются для помощи государственным заказчикам, застройщикам и компаниям, ведущих коммерческое строительство, в поиске нужных аналогов.

Создание межведомственной рабочей группы позволит в полной мере раскрыть потенциал электронной платформы. Предполагается, что замена недоступной продукции будет осуществляться в рамках постановления Правительства России об особенностях внесения изменений в проектную документацию и результаты инженерных изысканий в целях импортозамещения.

«Электронный каталог – это живой инструмент, информационный ресурс для всех участников инвестиционно-строительного цикла. Мы каждый день получаем заявки, которые проходят двухуровневую систему отбора. В качестве экспертов к работе привлечены представители профсообщества, в том числе от производителей строительных материалов. Сегодня в каталоге почти 1 000 групп строительных материалов, работа продолжается. Следующим этапом развития ресурса должны стать изменения законодательства, которые позволят менять ресурсы, представленные в каталоге, без проведения повторной экспертизы», – прокомментировал президент НОСТРОЙ Антон Глушков.

Каталог содержит более 944 позиции по сотне иностранных производителей, по большей части из них подобраны соответствующие аналоги (740 позиций). На сегодняшний день в предварительном рассмотрении поданных заявок принимает участие 21 привлекаемый эксперт – это представители строительных организаций и производителей строительных материалов. На рассмотрении у них находится 44 заявки на дополнение Каталога отечественными аналогами импортных материалов и 20 заявок на поиск альтернативной продукции.

# 11.07.22 НОПРИЗ Новости. Минстроем России разработан проект правил проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает ознакомиться с разработанным Минстроем России проектом постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468», который в настоящее время [размещен на сайте Regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru/p/129418) и проходит процедуру оценки регулирующего воздействия.

Указанным документом предлагается установить правила проведения строительного контроля, а также перечень мероприятий, которые необходимо соблюсти подрядчику и заказчику при проведении строительного контроля в ходе осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно комментариям разработчика, устаревший порядок проведения строительного контроля не позволяет эффективно осуществлять строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, также существующие нормативы затрат на проведение строительного контроля в большинстве объектов не соответствуют фактическим затратам, необходимым для проведения строительного контроля.

Замечания и предложения к проекту постановления предлагается до 4 августа 2022 года [размещать на сайте Regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru/p/129418) и направлять в Минстрой России на электронный адрес [margarita.mordvintseva@minstroyrf.gov.ru](mailto:margarita.mordvintseva@minstroyrf.gov.ru)

# 11.07.22 ЕРЗ. В Минстрое составили портрет наиболее востребованного жилья у средней российской семьи

Это оказалась 2-х или 3-комнатная квартира площадью 55—70 кв. м в доме до 12 этажей с чистовой или предчистовой (так называемой white-box) отделкой.

Пресс-служба ведомства [обобщила](https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-sozdayet-komfortnuyu-i-bezopasnuyu-sredu-dlya-zhizni-semey/) данные Росстата и результаты социологического опроса, проведенного совместно [ВЦИОМ](https://wciom.ru/) и госкорпорацией ДОМ.РФ.

Согласно им:

**•**к 2022 году 37% российских семей хотели улучшить свои жилищные условия, 30% российских семей – молодые (до 35 лет) и у половины из них есть дети;

**•**«портрет» желаемой квартиры и инфраструктуры дома для средней российской семьи — 2-х или 3-комнантая квартира площадью 55—70 кв. м в доме до 12 этажей с чистовой или предчистовой (так называемой white-box) отделкой;

**•**в разряд желательных входят и такие параметры, как: наличие торгово-бытовых объектов в шаговой доступности, развитая инфраструктура, детская площадка возле дома и благоустроенная территория с зоной отдыха для родителей.

Замглавы Минстроя **Никита Стасишин** напомнил, что для поддержки семей в Российской Федерации реализуются [льготные](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/news/usloviya-lgotnykh-ipotechnykh-programm-v-2022-godu/) ипотечные госпрограммы субсидирования ставки ИЖК (позволяющие приобрести жилье в новостройках и частные дома).

Основные и наиболее популярные из них: «Льготная ипотека» по ставке до 7%, «Семейная ипотека» — до 6%, «Дальневосточная ипотека» —до 2%, «Сельская ипотека» — до 3%.

Например, с начала действия программы «Семейная ипотека» (с начала 2018 года) по 1 июля 2022 года выдано почти 370 тыс. кредитов на сумму порядка 1, 25 трлн руб. за этот года уже выдано по ней почти 90 тыс. кредитов, в то время как за 2021 год в целом было выдано почти 130 тыс. кредитов, отметил Стасишин.

Фото: www.newvz.ru

Он также обратил внимание на то, что Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства регулярно осуществляется мониторинг важных для населения показателей жилищного строительства.

В настоящее время тенденция строительства нового жилья растет, увеличивается инфраструктурный потенциал в субъектах РФ, все меры направлены на то, чтобы сделать жилье максимально доступным для каждой молодой семьи и жителя нашей страны, подчеркнул замглавы Минстроя России.

# 12.07.22 АНСБ. Градпотенциал проектов КРТ в России составляет 150 млн кв. м

Региональные власти заявили около 800 проектов комплексного развития территорий (КРТ) с градостроительным потенциалом порядка 150 млн кв.м различной недвижимости, заявила журналистам в понедельник директор департамента комплексного развития территорий министерства строительства и ЖКХ РФ Мария Синичич.

"На сегодня в стране реализуется 128 проектов КРТ, по которым уже выдано около 60 разрешений на строительство. При этом регионы очень активно заявляют новые проекты. Всего объявлено о планах реализации 800 таких проектов", — сказала Синичич.

По ее словам, общая площадь заявленных участков составляет 27 тыс. га.

"На этих площадках предполагается построить более 150 млн кв. м недвижимости, в том числе 114 млн кв. м жилья", — добавила она.

Директор департамента отметила широкую географию проектов КРТ.

"Сегодня эти проекты охватывают 83 региона. Пока в эту работу не включены Чукотка и Тыва. А среди лидеров можно назвать — Москву и Московскую область, Тюменскую область, Марий Эл и ряд других регионов", — добавила Синичич.

# 12.07.22 АНСБ. Доля импорта выше всего при строительстве инженерных сооружений и соцобъектов

Нехватка импортных ресурсов сильнее всего ощущается при строительстве общественных и социальных объектов, а также в промышленном строительстве, заявил замглавы Минстроя РФ Константин Михайлик.

"Сложнее ситуация с административными зданиями, с социальными объектами. Здесь уже 25%: то есть, 5% — то же, что и общее, но еще у нас есть проблемы с системами отопления и кондиционирования и, конечно, автоматики. (...) По промышленным объектам ситуация самая сложная — 35%. Это технологическое оборудование, системы безопасности, автоматика, электротехнические изделия", — сказал замминистра на форуме "Сильная Россия" во вторник.

При этом по основным строительным ресурсам, необходимым для возведения объектов (цемент, песок, щебень, металл, кирпич), никакого дефицита не наблюдается, подчеркнул он. Соответственно, и в массовом жилищном строительстве на долю импортных ресурсов приходится лишь 5%.

"Технологии несложные, просто так уж сложилось, что эпоха, когда формировалась система международной кооперации, привела к тому, что дешевле было брать там — ну, мы там и брали, никто об этом не задумывался", — пояснил Михайлик.

По его словам, самая тяжелая ситуация — со строительной техникой. Часть необходимых машин были на 100% импортными: гусеничные асфальтоукладчики, колесные ресайклеры, автокраны грузоподъемностью более 90 тонн и др. Экскаваторы, катки, погрузчики поставлялись из-за рубежа в 80–90% случаев, трактора, автосамосвалы и бетоноукладчики — в 46–60%. Также преимущественно из США и Швейцарии поставляются специализированные средства проведения испытаний в дорожном строительстве.

# 12.07.22 АНСБ. Строительный контроль конкретизируют и цифровизируют

Минстрой России планирует оптимизировать порядок проведения строительного контроля.

Для [публичного обсуждения](https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=129418) опубликован проект постановления Правительства России, предусматривающий конкретизацию мероприятий при проведении строительного контроля, а также цифровизацию документов, подготавливаемых по итогам проведения процедуры. Один из ключевых разработчиков акта – Министерство строительства и ЖКХ РФ.

*«Большая часть участников строительного процесса и рынка сходится во мнении, что правила проведения строительного контроля уже устарели. Они не менялись больше 10 лет и не позволяют осуществлять процедуру эффективно. Для решения этой проблемы требуется их актуализация с учётом особенностей современных процессов в строительстве, а также используемых строительных материалов и оборудования. Принятие разработанного постановления повысит качество возводимых объектов и оптимизирует проведение государственного строительного надзора»,*- прокомментировал заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Сергей Музыченко.

Подготовленный Минстроем России проект постановления направлен на оптимизацию посредством четкого определения мероприятий, осуществляемых заказчиком и подрядчиком в процессе проведения строительного контроля. Такое разграничение, к примеру, позволит органам государственного строительного надзора проводить проверки по конкретным и однозначно определенным требованиям.

Проектом постановления предлагается не устанавливать на уровне акта Правительства России нормативы затрат на проведение строительного контроля и использовать для их определения новую методику, учитывающую сложность самой процедуры и необходимость осуществления дополнительных лабораторных исследований и испытаний.

Кроме того, действующий порядок предусматривает возможность подготовки документации по результатам строительного контроля только в бумажном виде. Принятие постановления позволит перевести её в цифровой формат.

Также в указанном акте предлагается оптимизация лабораторного контроля, уточнение объема его исследований, а также закрепление проведения процедуры за заказчиком для устранения возникновения ситуаций с её дублированием, увеличивающих издержки при строительстве.

В результате утверждения акта будет создан интуитивно-понятный для всех участников строительства оптимизированный порядок проведения строительного контроля.

Проект постановления разработан во исполнение Плана мероприятий «Совершенствование правового регулирования в сфере строительства и практики применения внесенных изменений в нормативные правовые акты», утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Маратом Хуснуллиным. Публичное обсуждение документа продлится до 4 августа 2022 года.

# 13.07.22 АНСБ. Ядро системы пространственных данных будет создано до конца года

Ядро национальной системы пространственных данных будет создано до конца года, рассказал на встрече с премьер-министром РФ Михаилом Мишустиным глава Росреестра Олег Скуфский.

"Основная задача этого года – это разработка ядра системы, прежде всего геопортала. Подчеркну, что это импортозамещенные отечественные разработки", — рассказал Скуфинский.

Он добавил, что ведомство разрабатывает 11 сервисов в 4 пилотных регионах и подключает к этой работе еще 16 регионов.

"В 23 году начнется промышленная эксплуатация системы и в 24 будет обеспечена работа 20 субъектов на этой платформе", — заверил Скуфинский.

# 13.07.22 ЕРЗ. Росреестр: цифровизация всех процессов, связанных с регистрацией недвижимости, строительством и градорегулированием, идет полным ходом

Такой вывод можно сделать из доклада, который представил глава ведомства Олег Скуфинский на [встрече](http://government.ru/news/46003/) с Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустиным, состоявшейся 13 июля.

**Михаил Мишустин** предложил руководителю Росреестра начать доклад с темы упрощения процедуры оформления имущественных прав граждан на объекты недвижимости. Ведомство активно трудилось в этом направлении последние два года, продвигая через Госдуму ряд профильных законопроектов.

**Олег Скуфинский** (на фото справа) уточнил, что:

**•**по инициативе Росреестра в указанный период было принято 36 федеральных законов, еще 34 законодательные инициативы находятся у ведомства в портфеле;

**•**1 сентября 2021 года вступила в силу так называемая гаражная амнистия, в результате чего за девять месяцев 55 тыс. граждан РФ оформили землю и гаражи в упрощенном порядке, специалисты Россреестра оказывают им необходимую консультационную поддержку на всех этапах;

**•**с 1 июля этого года вступила в силу последняя редакция закона о [дачной](https://erzrf.ru/news/prezident-podpisal-zakon-ob-uskorennom-vstuplenii-v-silu-dachnoy-amnistii?search=%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80&tag=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80) амнистии, предполагающего упрощенный порядок регистрации прав на жилье и садовые дома (теперь он действует до 2031 года);

**•**в соответствии с этим законом право пожизненного наследуемого владения и бессрочного постоянного пользования признается автоматически правом собственности в силу закона, люди смогут оформить дома, которые были построены без документов до 1998 года, в упрощенном порядке без суда;

**•**также в соответствии с данным законом границы участков можно оформить фактически по забору, не доказывая в суде, что владел участком 15 лет и более.

Также Скуфинский доложил, что в рамках антикризисного плана Правительства при активном участии Росреестра уже в текущем году были приняты законодательные инициативы по поддержке социальной сферы и экономики, в частности:

**•**обеспечена возможность льготного предоставления бизнесу земельных участков для производства продукции в целях импортозамещения;

**•**на два месяца сокращена процедура получения земельных участков;

**•**арендаторам в упрощенном порядке разрешено продлевать договоры на три года (17 регионов страны такие решения уже приняли);

**•**впервые установлен конкретный срок проведения кадастровых работ – три дня;

**•**до трех дней также сокращены сроки кадастрового учета и регистрации прав.

**•**на треть сокращены сроки размещения линейных объектов.

«Под руководством курирующего вице-**премьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина** продолжаем очень важную работу по сокращению инвестиционно-строительного цикла», — сообщил Михаилу Мишустину руководитель Росреестра.

Он напомнил, что с 1 сентября этого года будет исключена необходимость отдельного обращения застройщика для государственной регистрации прав – документы будут направляться органом, который ввел объект в эксплуатацию, что по сути означает сокращение издержек застройщиков — временных и финансовых.

По просьбе главы Правительства Олег Скуфинский подробно остановился и на таком важном направлении деятельности Росреестра, как «Национальная система пространственных данных» (данная госпрограмма была одобрена Правительством и поддержана Президентом РФ как опорный инструмент развития территорий, входящий в число стратегических социально-экономических инициатив).

Руководитель Росреестра подчеркнул, что программа состоит из пяти основных разделов, нацеленных на решение следующих задач:

1) cоставление полного и точного реестра — через оцифровку бумажных архивов, проведение комплексных кадастровых работ, внедрение уже разработанного механизма бесплатного исправления исторически накопленных реестровых ошибок по обращению заявителя;

2) реинжиниринг учетно-регистрационных действий, в результате чего:

**•**сокращены сроки по ипотеке до двух дней (а если документы подаются в электронном виде – не более одного дня),

**•**доля электронного взаимодействия с региональными органами власти и органами местного самоуправления увеличилась в два раза  — до 91%, количество приостановлений (например по ДДУ и по кадастровому учету) сократилось в девять раз,

**•**с 29 июня МФЦ перешли на безбумажный документооборот — учетно-регистрационные действия ускорились на два дня;

**•**при поддержке Минцифры и за счет качественной работы системы [ФГИС ЕГРН](https://erzrf.ru/news/kak-zaregistrirovat-dom-blokirovannoy-zastroyki-poka-takaya-vozmozhnost-ne-realizovana-v-fgis-yegrn?search=%D1%84%D0%B3%D0%B8%D1%81%20&tag=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80) обеспечен вывод всех 18 выписок на Единый портал государственных услуг (ЕПГУ), до конца года планируется обеспечить вывод на него такой услуги, как кадастровый учет и регистрация прав, а также предоставление сведений из Государственного фонда землеустроительной документации;

3) наведение порядка в работе государственной геодезической сети, к концу этого года планируется объединить существующие 99 пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети с более чем 2 тыс. дифференциальных геодезических станций, в результате чего существенно повысится качество кадастровых и землеустроительных работ и практически будет исключено накопление новых реестровых ошибок;



Фото: www.presentacii.ru

4) создание единой электронной картографической основы ([ЕЭКО](https://rosreestr.gov.ru/activity/geodeziya-i-kartografiya/edinaya-elektronnaya-kartograficheskaya-osnova/)), которая к концу года должна покрыть более 50% территории РФ (42 из 85 субъектов РФ) уже используют ЕЭКО при подготовке инвестиционных порталов.

По словам Скуфинского, к концу текущего года будут разработаны следующие сервисы в рамках указанной платформы:

**•**«Мои объекты недвижимости» — поможет гражданам и бизнесу мониторить изменения как по своим объектам, так и по территории, на которой эти объекты расположены;

**•**«Градостроительная проработка онлайн» — позволит получать информацию о возможностях использования земельного участка, оптимизирует процедуры, связанные с процессом строительства;

**•**«Индивидуальное жилищное строительство» — упростит процедуры для людей и застройщиков при взаимодействии с органами власти;

**•**«Земля для стройки» — сегодня развернут во всех 85 регионах и доступен на публичной кадастровой карте;

**•**«Земля для туризма» (тестируется на семи пилотных регионах) — обеспечит развитие туристического потенциала субъектов РФ.

На встрече с главой Правительства руководитель Росреестра также поведал ему, какие инструменты обратной связи с населением использует сегодня ведомство. В частности, это:

**•**круглосуточный центр телефонного обслуживания, в течение 2021 года получивший более 5 млн обращений (за последние несколько месяцев функционал центра расширен за счет реинжиниринга, время ответа оператора сократилось в три раза, а доля потерянных звонков сократилась в пять раз);

**•**консультации регистраторов в места приёма заявлений — такие площадки организованы в 917 флагманских офисах МФЦ на территории всей страны, улугой воспользовались более 6 тысяч человек, до конца года планируется увеличить в два раза присутствие специалистов Росреестра в МФЦ.

Выслушав подробный доклад руководителя Росреестра Михаил Мишустин подчеркнул, что перед этим ведомством стоит очень важная задача — обеспечить гарантии от государства права собственности для всех граждан РФ.

«Поэтому у меня просьба продолжать работу по всем обозначенным направлениям. Желаю Вам успеха», — напутствовал глава Правительства Олега Скуфинского.

# 14.07.22 СГ. В России создали организацию для развития цифровизации многоквартирных домов

По решению межведомственной рабочей группой Минцифры, Минпромторга и Минстроя России создана новая организация, которая займется повышением качества, безопасности и комфорта проживания в многоквартирных домах - АНО «Умный МКД» (полное название – Автономная некоммерческая организация содействия развития цифровизации многоквартирных домов «Умный многоквартирный дом»). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России.

Как отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, современность ставит перед нами новые вызовы и задачи, связанные со всеми этапами жизненного цикла умных многоквартирных домов. «Интеграция с любыми инженерными и информационными системами, поддержка различных протоколов, взаимодействие со сторонними приложениями и платформами – все эти возможности необходимо обеспечить на разных этапах от проекта до эксплуатации, а также на разных классах объектов. Эта работа потребует и разработку новых, так и актуализацию имеющихся сводов правил и стандартов. Кроме того, мы рассчитываем, что новое АНО станет отраслевым think tank, обеспечивающим должный уровень экспертизы и аналитики в предметной области», – прокомментировал он.

Новая организация объединит на своей площадке основных игроков межотраслевого рынка умных многоквартирных домов: сотовых операторов, девелоперов, разработчиков программных продуктов, производителей устройств и оборудования, исследовательские центры и других. К работе АНО уже подключились такие организации как: МТС, Yadro и Морион, Альфаоупен и Юникорн, а также структуры Ростелекома, Сбера, Самолета и Эталона.

АНО «Умный МКД» будет аккумулировать на своей базе экспертную работу на стыке нескольких рынков и регуляторов для внесения изменений в имеющиеся и разработки новых нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов. Также АНО «Умный МКД» планирует усилить направление работы, связанное с актуальной отраслевой экспертизой и аналитикой.

«Наша главная задача – это консолидировать усилия игроков различных отраслей, смежных технологических рынков и государства по формированию в России устойчивого и эффективного рынка «Умных домов» и связанных с ним решений, а также синхронизации экспертных позиций, выявления и масштабирования лучших практик. В центре внимания и безусловный приоритет №1 – формирование опережающего регулирования и открытых стандартов», – отметил генеральный директор АНО «Умный МКД» Никита Уткин.

В ближайших планах деятельности АНО «Умный МКД» - доработка и утверждение Концепции цифровизации многоквартирных домов, в которой будут обозначены цели, задачи и основные подходы к цифровизации многоквартирных домов как на стадии строительства, так и существующего жилищного фонда страны, а также формирование среднесрочного плана стандартизации.

# 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: число возможных долгостроев в России снизилось на 16%

ФРТ: число возможных долгостроев в России снизилось с начала года на 16%

Количество потенциальных долгостроев в России с начала года снизилось на 16% - до 758 объектов, сообщил журналистам главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

По его словам, в начале этого года предбанкротный мониторинг выявлял 900 потенциально проблемных объектов. Это дома со слабой динамикой строительства, то есть они не включены в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО), а застройщики не признаны банкротами.

"На начало июля таких объектов было уже 777, а сейчас их насчитывается порядка 758", - сказал он.

При этом Тимофеев не исключил появления новых проблемных объектов в ЕРПО после возможного снятия в октябре этого года моратория на их включение.

# 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: достройка проблемных объектов подорожала на 30%

Тимофеев: удорожание стройки объектов Фонда развития территорий составляет порядка 30%

Достройка проблемных объектов, завершаемых Фондом развития территорий, подорожала на 30%, сообщил главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

"Есть, конечно, сложности, с которыми мы сейчас сталкиваемся. Вы тоже спрашиваете: "Каким образом повлияло на завершение строительства удорожание стройматериалов и отсутствие импортозамещения, есть ли удорожание строительства?" Да, конечно, есть, и оно ориентировочно составляет около 30%", - сказал Тимофеев.

Он добавил, что фонд уже начал сталкиваться с необходимостью замены импортного оборудования из-за прекращения поставок, но смещения сроков строительства пока не ожидается.

# 13.07.22 РИА Новости. ФРТ: по 16% эскроу-счетов наблюдается перенос срока ввода домов

Фонд развития территорий: по 16% эскроу-счетов наблюдается перенос срока ввода домов

Перенос срока ввода строящихся домов наблюдается по 16% эскроу-счетов от их общего объема, сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий (ФРТ) Константин Тимофеев.

Ранее о возможном появлении в [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) долгостроев с эскроу предупредил председатель комитета [Госдумы](https://realty.ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) по строительству и ЖКХ [Сергей Пахомов](https://realty.ria.ru/person_Sergejj_Pakhomov/).

"По эскроу ведется отдельный мониторинг. Пока только фиксируем невыполнение сроков по сдаче объектов вовремя. Мы мониторинг проводим автоматизировано: если есть просрочка в шесть месяцев и более, то объект попадает в мониторинг. Видим, что более полугода перенесены сроки по 1,2 тысячи объектов или 15,7% счетов эскроу", - сказал он.

Тимофеев подчеркнул, что фонду пока не известно, выплачивали ли банки денежные компенсации дольщикам за это.

"Мы на основании сегодняшней системы не можем пока увидеть, были ли выплаты банками гражданам денег со счетов эскроу. Обсуждаем, каким образом эту статистику можем получать", - сказал он, добавив, что есть тенденция, что граждане просто переподписывают договоры на новый срок.

Российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с июля 2019 года должны работать через механизм счетов эскроу, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им недвижимости, а строить должны на банковские кредиты - так называемое проектное финансирование.

# 13.07.22 РИА Новости. ФРТ хочет получить полномочия по оценке долгостроев

Фонд развития территорий хочет получить полномочия по оценке долгостроев

Фонд развития территорий намерен осенью 2022 года вынести на обсуждение законодательные поправки, которые позволят ему самостоятельно оценивать имущество застройщиков-банкротов либо заказывать для этого сторонние компании, сообщил журналистам главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

"Мы вышли с предложением на законодательном уровне установить, чтобы мы заказывали оценку. Будем пытаться в осеннюю сессию эти поправки вносить", - сказал он.

Он уточнил, что сегодня такой оценкой занимаются арбитражные управляющие и у фонда есть вопросы к их оценке, потому что некоторые из них принимают решения не в пользу граждан, а в защиту кредиторов.

"Они оценивают объект в максимальную сумму, за которую он никогда не может быть продан. Некоторые объекты оцениваются в 2-3 миллиарда рублей при рыночной стоимости 200-300 миллионов. Приходится судиться, и это одно из препятствий для принятия решений (по завершению долгостроев - ред.)", - уточнил Тимофеев.

# 14.07.22 РИА Новости. В России число жилых долгостроев с начала года снизилось на 24%

Фонд развития территорий: в России число жилых долгостроев с начала года снизилось на 24%

Число жилых долгостроев в России снизилось с начала 2022 года на 24% - до 1,9 тысячи домов, говорится в сообщении Фонда развития территорий (ФРТ).

"На 1 июля 2022 года в реестре проблемных (ЕРПО) значились 1,9 тысячи долгостроев. С начала года (за первое полугодие) число проблемных объектов в ЕРПО сократилось на 587", - указывается в нем.

В сообщении добавляется, что Московская, [Ленинградская области](https://realty.ria.ru/location_Leningradskaja_oblast/) и [Краснодарский край](https://realty.ria.ru/location_Krasnodarskijj_krajj/) по-прежнему являются регионами с наибольшим количеством долгостроев.

"На долю этих трех регионов приходится почти половина всех проблемных объектов страны. В [Подмосковье](https://realty.ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/) их 582, в Ленинградской области – 171, на Кубани – 141", - отмечается в нем.

Ранее ФРТ сообщил, что количество потенциальных жилых долгостроев в [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) с начала года снизилось на 16% - до 758 объектов.

# 14.07.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России и ФКУ «ГосТех» приступили к подготовке к проектированию домена «Строительство»

На площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве - совместном проекте Минстроя России и Главгосэкспертизы России – состоялась стратегическая сессия, участники которой обсудили подготовку к старту проектирования домена «Строительство» на единой цифровой платформе «ГосТех». Мероприятие организовано Минстроем России, совместно с ФКУ «ГосТех» и ГК «Росатом».

Удобной площадкой для проведения стратсессии по подготовке к проектированию домена стал Центр взаимодействия и коммуникаций (ЦВК) в строительстве, недавно запущенный Главгосэкспертизой России. Формат ЦВК, ориентированный именно на консолидацию профсообщества, его техническое оснащение и расположение позволили собрать в одном месте представителей высокопрофессиональных компаний и учреждений разного профиля, имеющих релевантный опыт внедрения IT-решений на различных этапах жизненного цикла объекта капстроительства. Представители Главгосэкспертизы России также приняли участие в групповой работе в качестве экспертов, поделившись успешным опытом цифровизации процессов внутри структуры.

Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Константин Михайлик, отметил, что ключевым результатом консолидированной работы должно стать создание инструмента удовлетворения потребностей получателей государственных услуг в сфере строительства в различных жизненных ситуациях в рамках бесшовных клиентских путей за счет оптимального набора цифровых сервисов, который минимизирует количество взаимодействий с государством.

Проектирование домена «Строительство» начнется через несколько недель. В рамках работы будут выделены клиенты домена, потребности, жизненные ситуации, спроектированы приоритетные клиентские пути, сформирован план создания новых сервисов и миграции существующих информационных систем в соответствии с целевой архитектурой. Помимо прочего, предполагается защита концепции цифровой трансформации домена и формирование его целевой архитектуры домена с учетом приоритетных клиентских путей.

«В итоге этой работы мы должны получить домен «Строительство», в котором все потребности клиентов будут закрываться определенными сервисами. Функционирование отрасли будет улучшено, граждане получат удобные сервисы», - подчеркнул замглавы Минстроя России.

Методология проектирования доменов, которую реализует «ГосТех», уже апробирована на доменах «Спорт», «Наука», «Экология» и других. Она подразумевает параллельную работу сразу нескольких групп экспертов: группы проектирования клиентских путей, группы ИТ-архитектуры и группы анализа нормативно-правовой документации.

«Такая совместная работа позволит не только детально анализировать клиентские пути и проектировать клиентоцентричные сервисы, но и вписывать их в существующие или планируемые к созданию информационные системы с минимальными временными и ресурсными затратами. Этому же способствует и принцип переиспользования сервисов и компонентов единой цифровой платформы «ГосТех», благодаря которому каждый спроектированный домен обогащает следующий», - отметил первый заместитель директора «ГосТех» Владимир Рахманов.

Перевод государственных информационных систем на единую цифровую платформу «ГосТех» обеспечит их безопасность, независимость от импортного ПО, а также поможет сэкономить ресурсы разработки за счет использования готовых компонентов платформы».

Работа по проектированию домена «Строительство» ведется по поручению вице-премьера Правительства РФ Дмитрия Чернышенко.

# 14.07.22 АНСБ. Проекты «умных городов» на российском ПО начнут тиражировать в 2024 году

Первые проекты в области "умных городов" на отечественном программном обеспечении начнут тиражировать в 2024 году, сказал журналистам на форуме "Умный город: новые вызовы" замглавы Минстроя Константин Михайлик.

"Мы делаем все для замены зарубежного ПО на отечественное. Поэтому в средней и долгосрочной перспективе мы переведем все критически важное ПО на российские наработки", - отметил он.

Михайлик добавил, что в ближайший год Минстрой ставит задачу показать "вал успешных проектов" в регионах, связанных с тиражированием умных сервисов, поскольку доступ граждан к цифровым услугам является интегрированным показателем качества жизни.

Он уточнил, что, в частности, массово тиражироваться в регионах на единых платформах будут проекты цифровизации городских водоканалов и канализации. Кроме того, Минстрой ждет, что регионы будут активно использовать дроны для контроля хода строительства и решения экологических задач, а также использовать цифровые платформы в области образования, транспорта и медицины.

# 15.07.22 За-Строй. И колоссальный объём действий

Массовый переход на российское программное обеспечение в сфере строительства будет возможен к 2024 году

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик вчера на третьем всероссийском форуме «Умный город: Новые вызовы» в Мурманске сказал:

Я не сомневаюсь, что в среднесрочном периоде мы перейдём на отечественное программное обеспечение в критических областях, в которых мы работаем. В 2024 году будут первые решения, которые пойдут в тираж.

Константин Александрович напомнил, что есть указ Президента России по замене зарубежного ПО на отечественное, а также отметил, что для реализации этой задачи ведомству «предстоит совершить колоссальный объём действий».

Необходимость в доработке отечественного программного обеспечения появилась после ухода западных игроков, в частности американской компании Autodesk, которая, как ранее отмечал господин Михайлик, закрывала около 60% потребности российского рынка. При этом он подчёркивал, что реестр отечественного ПО почти полностью покрывает потребности отрасли. Замминистра также обращал внимание, что более 100 отечественных программных обеспечений для архитектурной и инженерно-строительной отраслей могут заменить зарубежные аналоги, приостановившие работу на российском рынке.

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

# 12.07.22 ЕРЗ. Кредит на жилье по ставке от 0,1% — новый совместный продукт от Банка ДОМ.РФ и застройщика ГК Гранель

Предложение ограничено локацией Мосрегиона и действует как в составе льготных ипотечных госпрограмм субсидирования ставок, так и в рамках рыночной ипотеки.

Банк ДОМ.РФ в партнерстве с [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&costType=1) ([9-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=220701&developerName=%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D1%8C) в ТОП застройщиков РФ) запустил специальную ипотечную программу на покупку квартир в Москве и Подмосковье по ставке от 0,1%, займы оформляются в рамках [«Льготной»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/) и [«Семейной»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) ипотеки, ипотеки для [IT-специалистов](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-it/) или по стандартной рыночной программе, [сообщает](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-i-gk-granel-zapustili-ipoteku-po-stavke-ot-0-1/) пресс-служба кредитной организации.

Купить квартиру можно во всех проектах застройщика в московском регионе, в том числе в [ЖК MYPRIORITY Basmanny](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-mypriority-basmanny-18650100001?regionKey=143443001&datePublication=220701&dateVersion=2&nameGK=MYPRIORITY+Basmanny&gkId=18650100001&costType=1&sortType=qrooms), [ЖК PROFIT](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-profit-16680240001?regionKey=143443001&datePublication=220701&dateVersion=2&nameGK=%D0%96%D0%9A+PROFIT&gkId=16680240001&costType=1&sortType=qrooms) (на фото выше), [ЖК Аникеевский](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-anikeevskij-21204290001?regionKey=143449001&datePublication=220701&dateVersion=2&nameGK=%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9&gkId=21204290001&costType=1&sortType=qrooms) и комплексе апартаментов [HighWay](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-highway-18429422001?regionKey=143443001&datePublication=220701&dateVersion=2&nameGK=HighWay&gkId=18429422001&costType=1&sortType=qrooms), строящихся с использованием [проектного](https://erzrf.ru/news/gk-polis-grupp-poluchila-ot-banka-domrf-ocherednoy-kredit-na-realizatsiyu-unikalnogo-proyekta-v-leningradskoy-oblasti?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5) финансирования Банка ДОМ.РФ.

Важно отметить, что столь низкая процентная ставка действует на протяжении всего срока действия кредита — до 30 лет.

«Сотрудничество с ГК Гранель — одним из крупнейших застройщиков московского региона, позволит вывести на рынок тысячи квартир, которые можно приобрести в ипотеку по супернизкой ставке», – заявил, комментируя нововведение заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков**.

Он подчеркнул, что совместные ипотечные программы, которые банк развивает с девелоперами по всей России, помогают «конвертировать имеющийся спрос на недвижимость в реальные сделки».

Руководитель отдела ипотечного кредитования ГК Гранель **Юлия Судакова** согласилась, что ипотечные продукты с субсидированной ставкой повышают доступность жилья для клиентов и отметила, что предлагаемый в рамках ипотеки со скидкой ЖК PROFIT комфорт-класса и комплекс апартаментов HighWay – одни из самых востребованных проектов компании.

«Мы уверены, что с ипотечными программами от Банка ДОМ.РФ спрос на них еще больше вырастет», – уверенно предположила она.

**СПРАВКА ЕРЗ.РФ:**[**Группа компаний Гранель**](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&costType=1)

**Показатели текущего жилищного строительства**

*Объем текущего строительства — 1 012 093 кв. м*

*Объектов строительства — 33 (в 15 ЖК)*

*Место в ТОП по РФ —*[*9-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=220701&developerName=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D1%8C)

*Место в ТОП по Московской области —*[*4-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskovskaya-oblast?topType=0&date=220701&developerName=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D1%8C)

*Место в ТОП по Москве —*[*14-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskva?topType=0&date=220701&developerName=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D1%8C)

**Показатели по вводу жилья**

*Объем ввода жилья в 2021 г. — 536 293 кв. м*

*Место в ТОП по РФ по вводу жилья в 2021 году —*[*6-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2021&developerName=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D1%8C)

*Текущий объем ввода жилья в 2022 г. — 99 307 кв. м*

**Рейтинг ЕРЗ.РФ** (показатель своевременности ввода жилья застройщиком)

*Текущий рейтинг — 5 (из 5)*

*Рейтинг в III кв. 2021 г. — 4,5 (из 5)*

# 14.07.22 За-Строй. Банкир с цифровым кнутом

Глава НОТИМ хочет подключить строительные компании через ТИМ к финансовым структурам, чтобы облегчить банкам контроль за стройкой

Михаил Викторов

До сих пор в деле внедрения информационных технологий в строительстве власти предпочитали действовать с помощью привычных директивных методов, усиленно проводя операцию по «принуждению к ТИМ». И вот, немного неожиданно, начались разговоры о том, что можно бы добавить и кое-какие бонусы. А именно, оказывать поддержку компаниям, которые переходят на информационное моделирование. Впрочем, пока схема поддержки выглядит довольно специфически.

Об этом сообщил не кто иной, как президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования Михаил Викторов, который в данном случае выступил в качестве руководителя комиссии по цифровизации Общественного совета при Минстрое России:

Мы сейчас вместе с министерством готовим финансово-экономическое обоснование для заказчиков, застройщиков, которые готовы пилотно переходить на применение ТИМ на стройке с возможным снижением стоимости проектного финансирования

По словам Михаила Юрьевича, может быть применена следующая схема работы. Компания, которая полностью переходит на технологии информационного моделирования, предоставляет доступ к своей цифровой инфраструктуре банкам, участвующим в программе. Это может быть Центральный Банк РФ, Сбербанк, ВТБ, «Дом.РФ», либо другие заинтересованные финансовые организации. Те получают возможность в режиме онлайн отслеживать отчётность всех производственных процессов, автоматизации финансовых операций вплоть до каждого дня. При этом банки не несут операционные, производственные затраты на соответствующий контроль деятельности компаний и могут предоставлять определённые преференции для строителей.

Господин Викторов обратил внимание на то, что инициатива не будет направлена только на крупнейших федеральных застройщиков, а должна позволить продвигать практику перехода на ТИМ в регионах.

Схема, надо отметить, достаточно необычная. Получается, что банк фактически полностью подключается к «нервной системе» строительной компании, получая возможность контролировать не только его финансовые потоки, но и все производственные процессы. При этом сама стройка идёт за счёт банковских средств, а девелопер, фактически, становится своеобразным строительным придатком к банковской структуре, имея минимальные возможности для принятия самостоятельных решений.

Вопросов возникает больше, чем ответов. Во-первых, непонятно, нужна ли такая головная боль самим банкирам, которые фактически будут вынуждены в режиме реального времени следить за строительными процессами, пусть и с помощью цифровых интерфейсов. А значит – создавать в своих структурах полноценные строительно-экспертные подразделения, либо нанимать таких специалистов на аутсорсинг. Всё-таки есть разница – просто оценить риски и выдать кредит, либо полностью входить в непростые строительные бизнес-процессы.

Во-вторых, насколько готовы к такой передаче контроля сами девелоперы и строители? Ситуация, когда над душой будут стоять банкиры с цифровым кнутом и отслеживать каждый шаг, а то и вмешиваясь на каждом шагу, трудно назвать комфортными для работы.

Наконец, просто непонятно, каким образом это скажется на качестве, безопасности и объёмах работ. Ведь на низовом уровне строить будут всё те же трудолюбивые гости из ближнего зарубежья, по всё тем же технологиям. Возрастёт только количество видеокамер, да электронной документации, контроль и надзор за производством.

А вот кто явно выиграет от всей схемы, так это поставщики программного обеспечения, вендоры и системные интеграторы. Им, действительно, предстоит масса интересной и хорошо оплачиваемой работы по внедрению систем цифрового моделирования и обеспечению интеграции девелоперских комплексов документооборота в банковские ERP-системы. Естественно, не останется в накладе и викторовский НОТИМ, денно и нощно думающий о продавцах ПО.

Минстрой России пока никак не прокомментировал эту инициативу, так что о её реальных перспективах судить трудно…

# 14.07.22 ЕРЗ. Фонд развития территорий: в восстановлении жилищных прав в РФ сегодня нуждаются более 111 тыс. дольщиков

Такие данные привел на своей пресс-конференции главный управляющий директор Фонда Константин Тимофеев.

Он сообщил, что в первой половине этого года в целом по России были восстановлены права почти 25 тыс. пострадавших от долгостроя дольщиков.

При этом силами Фонда развития территорий (ФРТ) были восстановлены (то есть им было предоставлено жилье или выплачены денежные компенсации взамен недостроенного) — около 13 тыс. дольщиков, а силами регионов – по предварительным данным — 11,6 тыс. человек, уточнил **Константин Тимофеев** (на фото).

Всего же, по его словам:

• в восстановлении прав на жилье в РФ сегодня нуждаются 111,4 тыс. человек;

• из них 50% дольщиков уже защищены решениями Наблюдательного совета Фонда;

• по 11,4 тыс. человек (10%) принятие решений возможно до конца текущего года, если своевременно будет введена процедура банкротства по соответствующим застройщикам, а регионы и конкурсные управляющие оперативно сформируют необходимые документы.

Тимофеев также сообщил, что относительно начала года в РФ уменьшилось почти на 16% число потенциальных долгостроев среди объектов долевого строительства

«Количество таких потенциально проблемных объектов снизилось с 900 на начало года до 777 на 01.07.2022. А сегодня таких объектов 758», — [цитирует](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/136617/) чиновника пресс-служба ФРТ.

По его словам, Фонд совместно с регионами держит данную ситуацию на контроле, чтобы не допустить попадания строящихся в рамках [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) в Единый реестр проблемных объектов ([ЕРПО](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2)).

«Для этого созданы рабочие группы, осуществляется ежемесячный мониторинг динамики строительства», — сообщил Тимофеев.

Он также напомнил, что одним из направлением работы ФРТ является вовлечение в оборот земельных участков, которые переходят Фонду по решению арбитражного суда. А дольщики долгостроев, расположенных на этих участках, по решению Наблюдательного совета Фонда получают, например, компенсационные денежные выплаты.

«На сегодняшний день приняты решения по 54 земельным участкам: 47 будут выставлены на торги, по семи будет дострой», — сообщил глава ФРТ.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 11.07.22 СГ. НОСТРОЙ предложил увеличить количество мест в строительных вузах

Национальное объединения строителей (НОСТРОЙ) выступает с инициативой увеличить количество бюджетных и платных мест по строительным специальностям в вузах. Об этом заявил президент НОСТРОЙ [Антон Глушков](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/razrabotan-telegram-bot-dlya-poiska-analogov-importnogo-oborudovaniya-i-materialov-dlya-stroyki/) в ходе общения с журналистами в рамках торжественного выпускного в НИУ МГСУ.

Отвечая на вопрос журналистов о том, хватит ли выпускникам рабочих мест, глава нацобъединения отметил, что у строителей с высшим образованием очень высокий процент трудоустройства. «В некоторых регионах эта цифра приближается к 100%, в целом по стране трудоустроены около 90% выпускников вузов. Мало какая отрасль может похвастаться таким процентом трудоустройства», — отметил Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ добавил, что согласно официальной статистике, в строительной отрасли трудится 6,8 млн человек. Для выполнения национальных целей в отрасль необходимо привлечь еще 2,5 млн кадров. «Поэтому эти специалисты очень нужны строительной отрасли», — подчеркнул он.

Ранее НОСТРОЙ [предложило](https://stroygaz.ru/news/kadry/nostroy-dlya-migrantov-vyezzhayushchikh-na-stroyki-v-rossii-neobkhodimo-sozdat-sistemu-obyazatelnogo/) ввести обязательную оценку квалификации для строительных мигрантов.

# 13.07.22 ЗаНоСтрой. Верховный Суд РФ обязал НОСТРОЙ вернуть строителям незаконно удерживаемые средства компенсационного фонда

Верховный Суд РФ в своём определении по делу № А40-15913/2021 подтвердил решения судов предыдущих инстанций и обязал Национальное объединение строителей перечислить взнос в компенсационный фонд в размере 900.000 рублей на счёт Ассоциации саморегулируемая организация Ярославской области «ГЛАВВЕРХНЕВОЛЖСКСТРОЙ» (Ассоциация СРО ЯО «ГВВС», СРО-С-094-0212200). Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Ярославля.

И вновь ностроевским функционерам не удалось не возвратить незаконно удерживаемые средства компфонда СРО, исключённой из Государственного реестра саморегулируемых организаций. Деньги придётся вернуть законному владельцу – ООО «АктивСтрой», которое являлось членом Ассоциации строителей «Импульс» (АС «Импульс», ранее имела номер СРО-С-257-12122012), исключённой из Единого реестра приказом Ростехнадзора от 22 января 2018 года № СП-9.

Как следует из материалов дела, ООО «АктивСтрой» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к АС «Импульс» о признании ООО «АктивСтрой» добровольно прекратившим членство в СРО и обязании перечислить средства компенсационного фонда в размере 1 миллион рублей в Ассоциацию СРО ЯО «ГВВС» (дело № А56-45573/2017). Поскольку на тот момент СРО уже лишилась своего статуса, требование в дальнейшем было переадресовано в НОСТРОЙ.

Национальное объединение, однако, получив на свои спецсчета средства исключённой из реестра СРО, повело себя в соответствии со своими обычными традициями. И попыталось незаконно удержать полученные активы. 24 апреля 2020 года в адрес Нацобъединения было направлено заявление с требованием о переводе средств компфонда, в ответ на что НОСТРОЙ «с барского плеча» выплатил 100 тысяч рублей, проигнорировав все дальнейшие запросы.

Столкнувшись с нарушением требований российского законодательства, строители обратились в суд. Юристы Нацобъединения попытались обосновать свои действия тем, что ООО «АктивСтрой» не заявлен уровень ответственности в новой СРО, а, следовательно, по мнению, ответчика, истец не вправе рассчитывать на возвращение своего компфонда в полном объёме.

Эти сомнительные аргументы были отклонены судом, поскольку положения Федерального закона от 29 декабря 2014 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» не содержат каких-либо ограничений в отношении ранее уплаченного компенсационного фонда и сохранения права на данные денежные средства в полном объёме, в случае реализации обществом права на переход в другую саморегулируемую организацию по региональному принципу, закреплённому названным Федеральным законом.

Кроме того, суд отметил, что первоначально право требовать в отношении денежных средств компенсационного фонда, как у АС «Импульс», так и у НОСТРОЙ было обусловлено исключительно реализацией ООО «АктивСтрой» права на переход в другую саморегулируемую организацию по региональному принципу.

Применительно к данному обстоятельству, суд считает, что на размер компфонда, являющегося предметом спора, не могут повлиять и положения пунктов 17, 18 приказа Минстроя России от 8 сентября 2015 года № 643/пр «Об утверждении порядка взаимодействия Национального объединения саморегулируемых организаций и саморегулируемой организации в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из Государственного реестра саморегулируемых организаций», поскольку данный порядок направлен исключительно на урегулирование правоотношений, возникших между членами, исключённой СРО и НОСТРОЙ, в связи с исключением саморегулируемых организаций из Госреестра, и возникновением в связи с этим права требовать перевода денежных средств КФ в новую саморегулируемую организацию.

В рассматриваемом же деле, ранее было установлено, что право требования в отношении средств компенсационного фонда возникло исключительно по причине реализации ООО «АктивСтрой» перехода в саморегулируемую организацию по региональному принципу, который не содержит каких-либо ограничений в части размера средств КФ.

Таким образом, суд обязал НОСТРОЙ вернуть строителям остаток компфонда. Вместо того, чтобы выполнить требования закона, Национальное объединение попыталось обжаловать решение в апелляционной и кассационной инстанциях, а затем и в Верховном Суде РФ. Где ещё раз получили то же самое заключение.

В общем, невзирая на всё нежелания расставаться с чужими деньгами, ностроевцам всё-таки придётся вернуть незаконно удерживаемый остаток компенсационного фонда. К сожалению, подобная судебная практика ничему не учит функционеров Нацобъединения, и строительным компаниям всякий раз буквально с боем приходится возвращать в судах свои деньги, попавшие в цепкие лапы ностроевской команды.

# 13.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! С июля этого года банковская гарантия по договорам генподряда заменена на независимую

C 1 июля 2022-го вступили в силы нормы, вводимые Федеральным законом от 16 апреля 2022 года № 109-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и статью 45 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». О том, что это означает для членов СРО и самих саморегулируемых организаций, читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Новым нормативно-правовым актом в целях расширения субъектам малых и средних предприятий (МСП) доступа к участию в закупках, в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ, предусматривается возможность предоставления независимых гарантий в качестве обеспечения заявки на участие в конкурентной закупке с участием субъектов МСП или обеспечения исполнения договора, заключённого по результатам таких закупок, выданные гарантами, включёнными в перечень, предусмотренный статьёй 45 Федерального закона № 44-ФЗ.

Документ предусматривает, что независимые гарантии, выдаваемые субъектам МСП для обеспечения заявок или исполнения контрактов, в соответствии с 223-ФЗ, должны включаться в Единый реестр независимых гарантий (часть 8 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ), который ведётся в рамках Единой информационной системы в сфере закупок (ЕИС).  
Требования к содержанию банковских гарантий, предоставляемых субъектами МСП, предполагается унифицировать по аналогии с требованиями, предусмотренными 44-ФЗ.

Ещё одно положение предусматривает наделение Правительства РФ полномочиями по утверждению типовой формы независимой гарантии, порядка ведения реестра независимых гарантий (часть 8 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ) и прочее.

Таким образом, с 1 июля банковская гарантия заменена на независимую гарантию (статья 3.4 Федерального закона № 223-ФЗ).

Независимая гарантия, предоставленная в качестве обеспечения заявки и исполнения договора, должна будет соответствовать требованиям, установленным частью 1 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ, и информация о такой гарантии должна быть включена в реестр независимых гарантий, предусмотренный часть 8 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ (статья 3.4 Федерального закона № 223-ФЗ).

В извещении и документации о закупке необходимо теперь указывать размер обеспечения заявки на участие в закупке, порядок и срок его предоставления в случае установления требования обеспечения заявки на участие в закупке, а также размер обеспечения исполнения договора, порядок и срок его предоставления, а также основное обязательство, исполнение которого обеспечивается (в случае установления требования обеспечения исполнения договора), и срок его исполнения (пункт 9, 10 статьи 4 Федерального закона № 223-ФЗ).

Кроме того, чтобы исключить предоставление подложных гарантий, в рамках 223-ФЗ, будут приниматься только те гарантии, которые включены в реестр независимых гарантий, предусмотренный 44-ФЗ.

Отличие независимой банковской гарантии:

* Могут выдавать не только банки, но и другие финансовые организации из перечня Минфина России (пункт 1 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ);
* Срок оплаты уменьшен до 10-ти рабочих дней (часть 3 статьи 45 Федерального закона № 44-ФЗ);
* Срок действия независимой гарантии в виде обеспечения заявки сокращён до одного месяца после окончания подачи заявок на участие в закупке (часть 4 статьи 44 Федерального закона № 44-ФЗ).

# 13.07.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин: «Застройки ИЖС должны соответствовать единому плану и замыслу с учетом потребностей людей в сопутствующей инфраструктуре»

12 июля 2022 года под председательством президента РСС, председателя комиссии РСПП по строительному комплексу Владимира Яковлева состоялось заседание комиссии РСПП на тему «Индивидуальное жилищное строительство и малоэтажное строительство индустриальным способом».

Личное участие в заседании комиссии принял президент НОПРИЗ [Михаил Посохин](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php).

Владимир Яковлев в своем приветственном слове обратил внимание на важность для реализации Стратегии 2030 и строительной отрасли в целом предложений по развитию ИЖС, которые будут высказаны в ходе мероприятия президентами НОПРИЗ и НОСТРОЙ, экспертами финансового сектора и кредитных организаций, контрольными органами, руководителями инвестиционно-строительных компаний, главами регионов и другими.

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин отметил необходимость создания развитой инфраструктуры объектов индивидуального жилищного строительства, позволяющей людям реализовывать практические задачи. Необходима тщательная подготовка территорий к застройке ИЖС, а также увязка ипотечных вопросов через вопросы территориальные.

Михаил Посохин подчеркнул, что застройки ИЖС, поселковые образования должны соответствовать единому плану и замыслу с учетом потребностей людей в сопутствующей инфраструктуре. Человек должен иметь возможность купить дом на конкретном участке с понятными условиями его дальнейшего инфраструктурного развития и освоения, определенного архитектурного стиля, а также в соответствии с эстетическими нормами.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков поддержал тезис о необходимости единого плана застройки ИЖС, указав при этом важность участия в данном процессе региональных властей, а также законодательного урегулирования взаимодействия муниципальных властей в городах и прилегающих районах.

Результаты развития механизма комплексного развития территорий в Белгородской области с активным участием региональной власти представил мэр города Белгорода Антон Иванов.

Председатель комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов обратил внимание на эстетическую составляющую и важность единого архитектурного облика индивидуальных жилищных застроек, большинство из которых сегодня можно назвать стихийными.

Кроме того, предстоит комплексно решить вопрос обеспечения земель под строительство инженерными сетями, транспортной и социальной инфраструктурой. Также Сергей Пахомов указал на важность для развития ИЖС установления ее конкурентоспособной стоимости по отношению к многоэтажной жилищной застройке.

О нормативно-технической базе и стратегии развития индустриального домостроения в индивидуальном жилищном строительстве рассказал исполняющий обязанности директора ФАУ ФЦС Андрей Копытин, сделав акцент на необходимости формирования единой и понятной нормативной базы для ИЖС.

Вице-президент РСПП по социальной политике и трудовым отношениям Виктор Черепов обратил внимание на положительный эффект от снижения ключевой ставки ЦБ.

Директор департамента аудита и регионального развития и ЖКХ Счетной Палаты РФ Михаил Ковалевич отметил проблему удорожания строительных материалов, которую необходимо решать законодательно и за счет наращивания темпов импортозамещения.

Вице-президент НОПРИЗ [Анвар Шамузафаров](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/shamuzafarov_anvar_shamukhamedovich_vip/) обратил внимание на необходимость четкого исполнения заложенных в Стратегии развития строительной отрасли и Указе Президента России № 400 задач, касающихся комплексного развития территорий, а также недопущения концентрации населения и производств только вокруг крупных городов.

Заместитель председателя Общественного совета при Минстрое России, член правления РСС Олег Бетин выступил с докладом об итогах строительства индивидуального малоэтажного жилья по итогам 2021 года и 5 месяцев 2022 года, а также осветил перспективы строительного комплекса ИЖС на текущий год. Он высказал мнение о важности формирования четкого алгоритма реализации комплексного развития территорий на уровне региональных властей.

Председатель комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству Константин Пороцкий обратил внимание на отсутствие законодательного регулирования в части проектирования малоэтажного строительства, методов сопровождения застройщиков, а также субсидирования инфраструктуры создания малоэтажных жилых комплексов. Докладчик предложил детально проработать эти вопросы с экспертами ДОМ.РФ.

О роли и планах ДОМ.РФ в сфере развития малоэтажной и индивидуальной застройки, а также результатах открытого Всероссийского конкурса на разработку типовых проектов типовых домов рассказал заместитель генерального директора Фонда ДОМ.РФ Антон Финогенов.

Генеральный директор НИЦ «Строительство» Виталий Крючков выступил с докладом о повышении комфортности проживания в малоэтажных домах из деревянных конструкций за счет индустриализации процесса применения элементов зданий высокой готовности, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности и оснащенных современными системами жизнеобеспечения.

Заместитель председателя Правительства Иркутской области Павел Писарев рассказал о пилотных проектах по развитию малоэтажного строительства в Сибири, рассмотрел проблематику и особенности реализации сделок ИЖС в рамках проектного финансирования. Он отметил перспективу развития деревянного домостроения. В числе проблемных вопросов указал на нехватку инженерной инфраструктуры для индивидуального строительства.

Генеральный директор Ассоциации развития стального строительства Александр Данилов доложил о расширении применения стали в малоэтажном индустриальном индивидуальном домостроении.

Президент Ассоциации «Росэлектромонтаж» Юрий Солуянов рассказал о сокращении затрат при строительстве сетей электроснабжения коттеджных поселков и сельских поселений, которые могут увеличить в разы в связи с отменой льготного технологического присоединения к электрическим сетям согласно № 12-ФЗ «Об электроэнергетике» от 03.07.2022 г.

Председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин подчеркнул, что профессиональное сообщество поддерживает разработанную Минстроем России государственную программу Российской Федерации «Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации», которая находится на утверждении в Правительстве РФ.

Также участие в заседании комиссии РСПП от НОПРИЗ принял руководитель аппарата [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926).

По итогам заседания комиссии РСПП будет подготовлена резолюция.

# 13.07.22 АНСБ. Антон Глушков: Строители пока не понимают экономической выгоды от перехода на ТИМ

В ходе круглого стола «Цифровизация строительной отрасли. Новые подходы к строительству», который прошел 12 июля в Липецке в рамках форума Общественной палаты РФ «Сообщество», эксперты постарались рассмотреть вопрос внедрения технологий информационного моделирования в строительстве (ТИМ) на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства.

Модератором мероприятия выступил первый заместитель председателя Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ **Леонид Бандорин**.

Актуальность поднятого вопроса обусловлена тем, что все застройщики теперь обязаны создавать цифровую модель объекта строительства, если проект хотя бы частично финансируется за счет бюджета. Сегодня перед строительной отраслью – основным драйвером и локомотивом экономики – стоит задача строить по 120 млн кв. м в год, чтобы улучшать жилищные условия граждан. И цифровизация является инструментом, который позволяет достичь этих целей. При этом цифровая трансформация – не просто ускоренный документооборот, как принято считать.

Как подчеркнул в своем выступлении президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) **Антон Глушков**, стройка – весьма консервативная отрасль, где многое завязано на безопасности как самого строительного процесса, так и возводимых зданий и сооружений. Поэтому цифровизация проникает в стройку именно административным путем, а не через бизнес.

Он напомнил, что в рамках прошедшего 21 июня 2022 года Госсовета обсуждался вопрос утверждения Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года с прогнозом до 2035 года, и один из разделов Стратегии называется «Новые ритмы строительства». Именно здесь сосредоточена бо́льшая часть предложений, которые касаются цифровизации процесса администрирования на стройке. Это позитивно сказывается на сроках получения разрешения на строительство и введения объекта в эксплуатацию. Однако, по мнению Антона Глушкова, необходимо говорить о цифровизации, которая влияет не на сроки, а именно на качество выполняемой продукции и безопасность стройки.

Так, на НОСТРОЙ возложена обязанность по мониторингу за исполнением постановления Правительства РФ № 331 (ПП № 331), который, как отметил президент нацобъединения показал отсутствие заинтересованности и понимания со стороны заказчиков и подрядных организаций в необходимости использования ТИМ. Экономический эффект от применения ТИМ сегодня не очевиден для бизнеса, поэтому необходимость его использования нужно доказывать на конкретных примерах.

Антон Глушков уверен, что для максимальной эффективности цифровизация должна быть тотальной, но пока отрасль находится только на самом старте. А для нацобъединения задача номер один – чтобы все вопросы по стройке, все инициативы и продукты были между собой связаны и переплетены, а не жили сами по себе.

Как рассказала в продолжение выступления Антона Глушкова председатель Комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли **Ирина Кузьма**, в январе 2022 года нацобъединение начало проверять все контракты на соответствие требованиям постановления Правительства РФ № 331, и выяснилось, что на тот момент 90% заказчиков их не выполняло. В результате Минстрой России поручил НОСТРОЙ мониторить исполнение контрактов на наличие требования об информационном моделировании.

Мониторинг НОСТРОЙ тотально исследует все контракты на проектирование всех субъектов в машиночитаемом виде. Ирина Кузьма заметила, что по любому субъекту можно выгрузить контракты, не содержащие требования по ТИМ. В частности, такие есть и в Липецкой области. И это легко исправить путем заключения дополнительных соглашений, как, например, уже сделано в Ивановской и Владимирской областях. И, как заметила спикер, количество контрактов, где предусмотрен ТИМ, наконец-то стало расти.

Главная цель на региональном уровне – иметь общую среду данных для всех участников процесса. Последовательное содержание сведений должно быть и в задании на проектирование, и в типовых контрактах. В дальнейшем цифровизация должна коснуться строительного контроля, исполнительной документации и лабораторного контроля на строительной площадке. Всю эту информацию НОСТРОЙ будет у себя объединять, чтобы проследить весь жизненный цикл. Это, как подчеркнула Ирина Кузьма, наиболее важный аспект в достижении целевых показателей в цифровой трансформации строительной отрасли.

# 13.07.22 НОСТРОЙ Новости. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков и СРО в сфере строительства приняли участие в совещании с Департаментом строительства Правительства РФ

Рабочее совещание у директора Департамента строительства Правительства Российской Федерации Максима Степанова с участием руководителей двух национальных объединений в сфере строительства – президента НОСТРОЙ Антона Глушкова и президента НОПРИЗ Михаила Посохина, а также более 300 представителей строительных, проектных и изыскательских саморегулируемых организаций – членов нацобъединений состоялось сегодня, 13 июля в режиме видео-конференц-связи.

Максим Степанов подчеркнул важность постоянного обмена информацией, разъяснения законодательных нововведений всем участникам строительного процесса для понимания ими и оперативного применения на практике принимаемых Правительством нормативных правовых актов.

Он подробно рассказал участникам совещания об итогах нормативной работы Правительства РФ в первом полугодии 2022 года. Ее ключевыми направлениями стали: сокращение инвестиционно-строительного цикла; устранение противоречий и унификация обязательных требований, которые применяются в стройке; повышение профессионального уровня специалистов отрасли; оптимизация процесса и процедур госзакупок.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков представил предложения строительного сообщества, которым требуется поддержка и донастройка на федеральном уровне. Среди них глава НОСТРОЙ назвал совершенствование механизма КРТ, усиление роли СРО, сокращение контрольно-надзорных функций и предоставление преференций членам СРО, имеющим опыт и высокую оценку деловой репутации; создание/разработку на государственном уровне политики подготовки кадров как по инженерным, так и по рабочим специальностям. Кроме того, отметил Антон Глушков, нужно уделить внимание вопросам ценообразования и контролю за качеством строительных материалов, применяемых сегодня на стройке.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин поддержал озвученные инициативы НОСТРОЙ в части кадрового обеспечения отрасли, предложив, в частности, уделить внимание вопросам образования и внедрения независимой оценки квалификации, а также назвал одной из сложнейших задач, которую надо решить – импортозамещение в строительстве.

Максим Степанов ответил на все заданные представителями СРО вопросы и пообещал в дальнейшем проводить подобные встречи с профессиональным сообществом. Он также напомнил, что по поручению заместителя Председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина создано единое информационное пространство – [Портал строительного комплекса Российской Федерации (https://stroi.gov.ru)](https://stroi.gov.ru/), где оперативно размещаются все федеральные законы, постановления, распоряжения Правительства РФ для оперативного изучения их профессиональным сообществом.

# 13.07.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин выступил с докладом на правительственном совещании по вопросам законодательного регулирования отрасли и системы СРО

13 июля 2022 года под председательством директора Департамента строительства Правительства Российской Федерации Максима Степанова состоялось совещание с представителями национальных объединений и саморегулируемых организаций в области изысканий, проектирования и строительства по вопросам внесения изменений в законодательные акты РФ.

С основным докладом, посвященным реформированию законодательства и перспективным планам, выступил Максим Степанов. Он сообщил, что в целом за I полугодие текущего года принято 12 федеральных законов, включающих более 100 поправок, регулирующих деятельность изыскательской и проектно-строительной отрасли в условиях саморегулирования. Поправки внесены в Жилищный и Градостроительный кодексы и коснулись в основном сокращения сроков согласования документации на всех этапах инвестиционно-строительного цикла объекта. В перспективе — принятие ряда мер по сокращению нормативной документации, касающейся подключения к инженерным сетям.

Ключевым также является принятие новой редакции ПП № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», которое вступает в силу 1 сентября 2022 года.

Докладчик подчеркнул, что принятые изменения были проработаны Минстроем России в тесном сотрудничестве с НОПРИЗ и НОСТРОЙ, с учетом представленных профессиональным сообществом предложений. Работа продолжается, в перспективе, по поручению вице-премьера Марата Хуснуллина, будет создан закрытый реестр всех мероприятий, регулирующий инвестиционно-строительный цикл объекта. В настоящее время перечень обязательных требований сокращен до 400, почти в 30 раз. Это дает возможность проектировщикам исполнять требования, переведенные в разряд дополнительных, с учетом особенностей конкретного проекта. При этом возрастает роль и ответственность ГИПа и ГАПа.

Вопросы повышения профессионального уровня, престижа профессии и статуса архитектора, проектировщика, инженера и строителя входят в число приоритетных для Правительства РФ, нацобъединений, СРО и их членов.

Важнейшими направлениями, над которыми Правительство РФ, Минстрой, НОПРИЗ и НОСТРОЙ продолжат работу, остаются оптимизация процесса госзакупок, сокращение сроков инвестиционно-строительного цикла, регулирование вопросов цены контракта, качественные изменения в процесс подготовки кадров.

Президент НОПРИЗ [Михаил Посохин](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) обозначил перспективные направления, требующие первоочередного решения: повышение качества образования специалистов для отрасли через работу отраслевого консорциума «Строительство и архитектура», смещение процесса образования в практическую плоскость путем создания при вузах полноценных проектных организаций, в которых под руководством опытных наставников студенты смогут реализовывать реальные проекты, а также переход на импортозамещение, который необходимо начать в первую очередь с доработки профессиональным сообществом российского программного обеспечения и номенклатуры (типовые узлы и решения).

Михаил Посохин отметил успехи в части создания и работы центров оценки квалификации (ЦОК). Уже создано 19 центров оценки квалификации и 40 экзаменационных площадок во всех федеральных округах. С 1 сентября текущего года все созданные ЦОКи будут готовы к принятию экзаменов.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков подчеркнул, что требуется донастройка механизма комплексного развития территорий, формирование в регионах центров, регулирующих стоимостную составляющую заключаемых контрактов, а также обратил внимание на необходимость подготовки рабочих кадров для строительной отрасли, включая специалистов-мигрантов. Кроме того, президент НОСТРОЙ предложил отдельно рассмотреть вопрос «входного контроля качества» строительных материалов, так как именно они во многом влияют на качество объектов.

Вице-президент НОПРИЗ [Анвар Шамузафаров](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/shamuzafarov_anvar_shamukhamedovich_vip/) поблагодарил Правительство РФ за решения, принятые в части изменений в технический регламент для стран Евразийского экономического союза, которые позволили расширить сотрудничество со странами ЕАЭС, частично решив вопросы импортозамещения.

В перспективных планах — расширение участников отраслевого консорциума «Строительство и архитектура» путем приглашения к сотрудничеству вузов Республики Беларусь и Казахстана для подготовки кадров для проектно-строительной отрасли стран союза.

# 14.07.22 НОПРИЗ Новости. О распоряжении Правительства РФ от 07.07.2022 г. № 1866-р

Опубликовано [распоряжение Правительства РФ от 07.07.2022 г. № 1866-р](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=egfyWQ&base=LAW&n=421543#P9GCTBTo1cvNM1f01) «Об утверждении формы требования о переводе на специальный банковский счет (счета) Национального объединения саморегулируемых организаций средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации».

Распоряжением Правительства Российской Федерации утверждена форма требования о переводе на специальный банковский счет средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации, сведения о которой исключены из государственного реестра.

В случае исключения сведений о СРО из государственного реестра указанные средства подлежат зачислению на специальный банковский счет Национального объединения саморегулируемых организаций, членом которого являлась такая СРО.

# 14.07.22 ЗаНоСтрой. СРО, чьи члены занимаются капремонтом, придётся готовиться к предъявлению убытков, но уже по другой статье Градкодекса

Мы неоднократно рассматривали основания для взысканий Фондами капитального ремонта по статье 60.1 Градостроительного кодекса РФ. И вот появилось решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-181847/2021, согласно которому столичный ФКР взыскал с Саморегулируемой организации Ассоциация строительных организаций «ЭнергоСтройАльянс» (СРО Ассоциация «ЭнергоСтройАльянс», СРО-С-089-27112009) убытки в размере 261.614 рублей, госпошлину в размере 8.232 рубля, применив в обосновании статью 60.1 ГрК РФ. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

История такова. Фонд капитального ремонта города Москвы заключил договор № КР-002311-17 от 3 августа 2017 года с ООО «Партнёр С» на выполнение работ в многоквартирном доме по адресу: Москва, Сиреневый бульвар, дом 64/31. Общество с 17 октября 2017 года по настоящее время является членом СРО «ЭнергоСтройАльянс».

Решением Мещанского районного суда города Москвы от 30 октября 2019 года по делу № 2-10542/2019 установлено, что 2 октября и 5 октября 2018-го собственнику квартиры 13, расположенной по указанному адресу, Мельниковой Т. А. причинён вред в результате ненадлежащего исполнения ООО «Партнёр С» обязательств по договору строительного подряда. И суд взыскал с ФКР в пользу гражданки Мельниковой денежные средства в размере 261.614 рублей. Указанная сумма Фондом была оплачена.

Далее Фонд капремонта обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованиями к ООО «Партнёр С» о компенсации понесённых убытков в размере 261.614 рублей. Решением по делу № А40-157496/2020 от 29 декабря 2020 года требования истца были удовлетворены в полном объёме.

Как указал ФКР в исковом заявлении, в связи с неисполнением ООО «Партнёр С» обязательств по договору подряда о возмещении суммы ущерба, субсидиарную ответственность несёт СРО «ЭнергоСтройАльянс», членом которой являлось ООО на момент заключения договора строительного подряда и на момент причинения вреда собственнику.

СРО «ЭнергоСтройАльянс», возражая по исковым требованиям, в своём отзыве указала, что требования Фонда капитального ремонта города Москвы к саморегулируемой организации являются незаконными и необоснованными, так как:

ООО «Партнёр С» является членом СРО «ЭнергоСтройАльянс» с 17 октября 2017 года. А договор № КР-002311-17 между ФКР и ООО был заключён 3 августа 2017-го, то есть до вступления компании «Партнёр С» в члены СРО «ЭнергоСтройАльянс». Согласно преамбуле договора № КР-002311-17, на момент его заключения ООО «Партнёр С» являлось членом Ассоциации строительных компаний «Саморегулируемая организация «Межрегиональный строительный альянс «Единство» (Ассоциация «СРО «МСА «Единство», ранее имела номер СРО-С-085-27112009).

ФКРом в материалы дела не представлено доказательств невозможности исполнения обязательств со стороны компании «Партнёр С». Доказательства возбуждения исполнительного производства в отношении этого ООО по требованию столичного Фонда капремонта не представлены.

Но Арбитражный суд не принял доводов СРО и обосновал удовлетворение требований ФКР следующим. Из материалов дела следует, что размер взноса ООО «Партнёр С» в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств СРО «ЭнергоСтройАльянс» составляет 2.500.000 рублей. Из изложенного выходит, что, в целях осуществления работ по договору № КР002311-17, ООО «Партнёр С» вступило в члены СРО «ЭнергоСтройАльянс», осуществило взнос в КФ ОДО для приобретения правомочия на выполнение работ по капитальному ремонту МКД.

Относительно довода ответчика о том, что, в соответствии с положениями статьи 399 Гражданского кодекса РФ, кредитор не может привлекать к ответственности субсидиарного должника до тех пор, пока не предъявит их к основному должнику и не получит от должника отказ, либо вовсе не получит ответа, суд разъяснил следующее.

До настоящего времени ООО «Партнёр С» не исполнил предусмотренное пунктом 6.1.28 договора обязательство по возмещению заказчику убытков, связанных с возмещением ущерба гражданке Мельниковой, причинённого подрядной организацией.

Таким образом, до предъявления субсидиарных требований Фондом капитального ремонта города Москвы к саморегулируемой организации и подрядной компании, истец исполнил обязательство по предъявлению указанных требований к основному должнику.

Вместе с тем, решением Арбитражного суда города Москвы от 9 сентября 2021 года по делу № А40-192120/2020 ООО «Партнёр С» признано несостоятельным (банкротом), в отношении данного общества открыто конкурсное производство. Согласно абзаца 2 статьи 2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», несостоятельность – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объёме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам.

Получается, решением Арбитражного суда города Москвы установлена неспособность ООО «Партнёр С» удовлетворить требования кредиторов, в том числе требования столичного ФКР о возмещении ущерба, причинённого Мельниковой Т. А., в размере 261.614 рублей.

Вот так Фонд капремонта перевёл взыскание убытков по статье 60 ГрК РФ в неисполнение обязательств по возмещению убытков. Как выработать способы противопоставить что-то такой позиции, пока непонятно. Так что многим СРО придётся готовиться к предъявлению убытков уже по статье 60.1 ГрК РФ.

# 14.07.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков принял участие в обсуждении внедрения НОК и проведении демонстрационных профессиональных экзаменов

Обсуждение внедрения и развития независимой оценки квалификации (НОК) специалистов в сфере строительства прошло позавчера, 12 июля в коворкинг-центре НИУ МГСУ. Участие в дискуссии приняли директор правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, президент Национального объединения строителей Антон Глушков, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов и генеральный директор Национального агентства развития квалификаций Артём Шадрин. Модератором мероприятия выступил вице-президент Российского Союза строителей и вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

Открывая заседание, Анвар Шамузафаров отметил, что оно проходит в рамках реализации на практике Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот документ дал возможность специалистам, имеющим стаж работы в строительной отрасли не менее 5-ти лет (ранее было не менее 10-ти лет), осуществлять профессиональную деятельность по организации выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, если они успешно сдадут профессиональный экзамен в рамках независимой оценки квалификации. И это большое достижение, поскольку позволяет повысить заинтересованность молодых инженеров и быстрее осуществить им карьерный рост.

В систему оценки квалификации на базе Отраслевого консорциума «Строительство и Архитектура» Анвар Шамухамедович предложил вовлекать и учебные заведения стран ЕАЭС. Интерес к этому процессу у вузов этих стран есть. Это, в частности, подтвердилось в ходе недавнего визита в Республику Беларусь российской делегации во главе с Антоном Глушковым. Также ведутся переговоры с казахскими, киргизскими коллегами, есть опыт по оценке квалификации узбекских специалистов, которые привлекаются к работе на российских стройках.

Олег Сперанский подчеркнул, что внедрение НОК является одним из ключевых показателей эффективности и дальнейшего развития системы саморегулирования. И наделение ответственностью главных инженеров и главных архитекторов проектов, которые принимают основные решения, обеспечивающие безопасность и качество строительства, в первую очередь, связано с подтверждением их квалификации. А с точки зрения Минстроя России, эта ответственность ГИПов и ГАПов позволит в разы сократить целый ряд административных процедур (контрольных, надзорных и других), что, в свою очередь, должно позитивно отразиться на сокращении инвестиционного цикла строительства. Олег Вадимович также подчеркнул, что инициатива Минстроя по переносу срока введения независимой оценки квалификации специалистов в строительстве на один год подразумевает именно рассрочку – чтобы все специалисты, которые должны пройти НОК, смогли это сделать в комфортных условиях и в удобные сроки.

Господин Глушков акцентировал внимание на важности и необходимости введения НОК с точки зрения бизнеса. Говоря о важности, он напомнил, что стройка остается лидером среди отраслей по травматизму. И именно несоответствие квалификации персонала требуемому уровню в 70% случаев является причиной аварий и несчастных случаев на стройке. Поэтому необходимо прежде всего обеспечивать качественную подготовку кадров, а также оценивать и подтверждать имеющийся уровень квалификации работников. И по закону единственным механизмом подтверждения квалификации является ее независимая оценка. Кроме того, НОК позволит работодателю получить обратную связь и увидеть настоящие, фактические знания и уровень квалификации, которые имеют работники на стройплощадках.

Второй важный аспект для бизнеса – это производительность труда, которая, согласно данным Росстата, снижается последние четыре года. Отсюда и к учебным заведениям, и к НОСТРОЙ как ассоциации работодателей возникает запрос – учить везде и всех, так как процесс непрерывного образования в строительстве сейчас потерян. Поэтому, в том числе, и появился совместный проект нацобъединения и НИУ МГСУ «Школа заказчика», в которую поступили муниципальные и государственные служащие из регионов, и уже состоялось четыре набора специалистов.

Что касается удобства проведения НОК для бизнеса, то, сообщил Антон Николаевич, в стране на сегодняшний день создано 17 Центров оценки квалификации в 29-ти субъектах Российской Федерации. В СПК в строительстве, базовой организацией для которого является НОСТРОЙ, поступает много заявок на открытие ЦОКов, но рассмотрение каждой заявки идёт скрупулезное. В части разработки оценочных средств для проведения профессионального экзамена привлекаются эксперты ведущих российских вузов: НИУ МГСУ, Казанского, Санкт-Петербургского, Новосибирского государственных архитектурно-строительных университетов и Белгородского государственного технологического университета.

Стоимость экзамена по проведению НОК будет устанавливаться, исходя из Методики определения стоимости работ по оценке квалификации, утвержденной решением НСПК при Президенте РФ (протокол № 10 от 20 мая 2015 года). ЦОКи должны быть самоокупаемыми, Методика устанавливает экономически обоснованные механизмы определения стоимости, но, как отметил президент НОСТРОЙ, стоимость фактического проведения экзаменов будут стараться сделать дешевле, чем предусмотрено Методикой.

Все требования, которые закон предъявляет к проведению НОК, со стороны НОСТРОЙ будут исполнены, все необходимые площадки для экзаменов будут сформированы, заверил Антон Глушков.

Павел Акимов поблагодарил гостей МГСУ за выбор университета в качестве площадки для проведения встречи и тестовых демонстрационных экзаменов, которые проводились ранее и состоялись в этот день в стенах ведущего строительного вуза страны. Он отметил важность взаимодействия вуза и профессионального сообщества, особенно в эпоху перемен, и напомнил о содержательной дискуссии, которая была в конце июня в рамках Красноярского градостроительного форума о качестве высшего образования, ДПО, независимой оценки квалификации, пересмотре взглядов на Болонскую систему образования. Что касается Отраслевого консорциума «Строительство и Архитектура», то все пожелания, которые были высказаны в отношении развития средне-специального образования и взаимодействия с учебными заведениями ЕАЭС, консорциум постарается реализовать, заверил Павел Алексеевич.

Артём Шадрин подчеркнул, что НАРК обеспечивает содействие развитию системы НОК, основным элементом которой являются профессиональные стандарты. Они разрабатываются, чтобы обеспечить стыковку требований работодателей и содержания образовательных программ вузов, колледжей, техникумов, организаций ДПО, и должны не только не отставать, а где-то даже опережать потребности рынка труда. По мнению Артёма Евгеньевича, НОК даёт объективную оценку контроля качества и степени подготовки специалистов.

По завершении встречи её участники смогли посетить демонстрационный экзамен в рамках независимой оценки квалификации по профессиональному стандарту «Специалист по организации строительства» и профессиональный экзамен в рамках независимой оценки квалификации по завершению обучающего проекта «Школа заказчика объектов капитального строительства», которые проводились центром оценки квалификации ООО «Центр квалификации» на площадке экзаменационного центра НИУ МГСУ.

# 14.07.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минстрой России уведомил о сокращении сроков оплаты по контрактам

Опубликовано письмо Министерства строительства и ЖКХ РФ от 16 мая 2022 года № 21357-ВК/08 «О сокращении сроков оплаты контрактов в строительстве». Согласно документу, сроки оплаты за выполненную работу должны составлять от 15-ти до 7-ми дней с момента подписания акта о приёмке, в зависимости от периода, когда было размещено извещение о закупке.

Также в письме перечислены исключения из этого Положения. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Как указывает департамент градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России, согласно части 13.1 статьи 34 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», срок оплаты заказчиком поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта, предусмотренный контрактом, заключённым по результатам определения поставщика (подрядчика, исполнителя), если извещение об осуществлении закупки размещено в единой информационной системе либо приглашения принять участие в закупке направлены с 1 января по 30 апреля 2022 года включительно, должен составлять не более пятнадцати рабочих дней, а с 1 мая 2022 года не более семи рабочих дней с даты подписания заказчиком документа о приёмке, предусмотренного частью 7 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ.

Данным нормативно-правовым актом предусмотрено, что приёмка поставленного товара, выполненной работы (её результатов) или оказанной услуги происходит в соответствии с условиями, установленными контрактом, при этом порядок оформления результатов такой приёмки устанавливается в соответствии с частью 13 всё той же статьи 94.

Минстрой предусматривает следующие исключения:

иной срок оплаты установлен законодательством Российской Федерации;

оформление документа о приёмке осуществляется без использования единой информационной системы, при этом срок оплаты должен составлять не более десяти рабочих дней с даты подписания документа о приёмке, предусмотренного частью 7 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ;

в соответствии с законодательством Российской Федерации расчёты по контракту или расчёты по контракту в части выплаты аванса подлежат казначейскому сопровождению, при этом срок оплаты должен составлять не более десяти рабочих дней с даты подписания документа о приёмке, предусмотренного частью 7 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ;

Правительством Российской Федерации в целях обеспечения обороноспособности и безопасности государства установлен иной срок оплаты.

Также в письме указано, что из системного толкования норм 44-ФЗ оплатой по контракту признаются платежи, совершённые на основании подписанных заказчиком документов о приёмке, предусмотренных частью 7 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ.

В соответствии с частью 7 статьи 94, приёмка результатов отдельного этапа исполнения контракта, а также поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги осуществляется в порядке и в сроки, которые установлены контрактом, и оформляется документом о приёмке, который подписывается заказчиком (в случае создания приёмочной комиссии подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается заказчиком), либо поставщику (подрядчику, исполнителю) в те же сроки заказчиком направляется в письменной форме мотивированный отказ от подписания такого документа.

В силу пункта 3 части 13 статьи 94 Федерального закона № 44-ФЗ документ о приёмке, подписанный поставщиком (подрядчиком, исполнителем), не позднее одного часа с момента его размещения в ЕИС в соответствии с пунктом 1 указанной части автоматически с использованием ЕИС направляется заказчику.

# 14.07.22 ЗаНоСтрой. Александра Белоус: Эффективность внедрения новой процедуры подтверждения квалификации зависит от активности СРО и Нацобъединений

Около трети опрошенных проектных и строительных организаций положительно относятся к введению независимой оценки квалификации с 1 сентября 2022 года. Такие данные приводит организатор опроса Межотраслевая ассоциация саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия». С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

По мнению экспертов «Синергии», основные инструменты новой процедуры оценки квалификации ещё не восприняты компаниями в полной мере. Как считают в Ассоциации, введение НОК может способствовать повышению профессионального уровня специалистов стройотрасли, а также помогать компаниям формировать сведения об уровне квалификации своих работников. Ведь на сегодняшний день одной из главных проблем строительной сферы является отсутствие кадров, и в саморегулируемые организации, входящие в Межотраслевую ассоциацию, нередко поступают жалобы от компаний на дефицит высококвалифицированных специалистов.

«Сейчас повышение квалификации – это не получение знаний, а, скорее, оформление удостоверения за деньги, которое стоит дёшево, и при этом в действительности не повышает профессиональный уровень специалиста, ничего не проверяет и не подтверждает, – говорит президент Межотраслевой ассоциации СРО «Синергия» Александра Белоус. – На наш взгляд, профессиональное образование не должно быть дешёвым, но при этом не должно быть и дорогим. Оно должно быть доступным».

Критику со стороны компаний в адрес НОК можно понять: дорого, сложно, да и ещё надо отвлекаться от работы и приезжать на экзамен. И это мнение, как уверена Александра Сергеевна, важно услышать и приложить максимум усилий, чтобы организации осознали пользу экзамена, увидели результаты, а сотрудники в рамках подготовки к экзамену получили знания. Поэтому необходимо запускать больше Центров оценки квалификации, больше информировать компании о том, что такое независимая оценка квалификации, рассказывать не только о минусах, но и о плюсах, которых значительно больше. «На наш взгляд, саморегулируемые организации должны принять самое активное участие в организации прохождения специалистами компаний НОК. Помимо информационной и консультационной части, это может быть организация целевой программы для организации проведения оценки квалификации», – считает госпожа Белоус.

И приводит такие данные: в настоящий момент большинство компаний, участников опроса (почти 80%) считают, что в целом введение НОК специалистов не окажет влияния на качество выполняемых работ и безопасность строительства. В положительный эффект от новых требований к квалификации проектных и строительных работников верят пока всего 22% опрошенных. Эти данные показывают, что компании не до конца понимают саму суть экзамена и цели нововведения, и относятся к НОК как к очередному препятствию со стороны власти и саморегулируемых организаций.

Но помимо названных выше преимуществ нового профэкзамена, НОК, в том числе, даст зелёный свет для специалистов, чей трудовой стаж менее 5-ти лет. Это, в свою очередь, даст возможность компаниям привлекать большее количество специалистов, так как при прохождении оценки квалификации специалист с 5-летним стажем может быть включён в Национальный реестр специалистов в отличие от ныне действующего условия включения в НРС работников, имеющих общий трудовой стаж по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее, чем 10 лет.

Также по мнению большинства респондентов (около 67%), самым серьёзным препятствием в компаниях при организации прохождения нового экзамена их специалистами может стать дополнительная финансовая нагрузка. Мнение оставшегося количества опрошенных поделилось почти поровну: более 17% компаний опасаются, что их специалисты не смогут подтвердить квалификацию из-за сложности процессов прохождения НОК. Порядка 16% посчитали, что, скорее всего, никаких сложностей со сдачей профэкзамена в компаниях не возникнет.

«В любой компании считается нормой периодически обучать своих сотрудников, и на это закладывается определённый объём средств. Конечно, компании понять можно – на эти цели хочется тратить минимум средств, но при этом получать максимальную выгоду. На наш взгляд, для того, чтобы решить вопрос с дополнительной финансовой нагрузкой для компаний, нужно тщательно проработать эти вопросы. И здесь опять же большую роль могут сыграть саморегулируемые организации и Национальные объединения», – уверена Александра Белоус.

В настоящий момент «Синергия» занимается разработкой тренажёра, который помог бы подготовить специалистов для сдачи теоретической части экзамена. Тренажёр разрабатывается на основе консультаций с членами СРО, которые тестируют его и дают обратную связь. Основным преимуществом данного инструмента является полноценная подготовка специалиста и возможность получить знания.

Всего в опросе приняли участие порядка 60-ти малых и средних строительных и проектных организаций, осуществляющих свою деятельность по всей стране, которых непосредственно коснётся данное нововведение.

# РАЗНОЕ

# 08.07.22 За-Строй. Что-то дешевле, а что-то и дороже

Цены на стройматериалы в России в среднем снизились в минувшем июне на 2%, а по отдельным позициям даже выросли…

По данным Федеральной службы государственной статистики, больше всего в прошлом месяце цены снизились на древесностружечные, ориентированно-стружечные плиты – на 8%. Они подешевели сильнее других непродовольственных товаров.

Среди остальных строительных материалов подешевели: металлочерепица – на 7,6%, доски обрезные – на 4,3%, линолеум – на 3,1%, мойки из нержавеющей стали для кухни – на 2,5%, ламинат – на 1,3%, еврошифер – на 1,2%.

Но как отмечает Росстат, одновременно выросли цены на краски масляные, эмали – на 1,4%, цемент тарированный – на 1,3%, обои бумажные – на 0,6%.

С начала года стоимость стройматериалов в нашей стране, по подсчётам ведомства, в среднем увеличилась на 10%, в годовом выражении цены выросли на 14%.

# 11.07.22 СГ. Новостройки подорожали в 66 российских городах

С апреля по июнь 2022 года квадратный метр на рынке новостроек в России увеличился в цене в среднем на 8,5% до 109,3 тыс. рублей, средняя цена за лот составила 5,916 млн рублей (+7,1% за квартал). Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центре «Мир квартир», уточнив, что первичное жилье подорожало в 66 городах и только в четырех городах продемонстрировало отрицательную динамику.

Заметнее всего квадратный метр на рынке новостроек подорожал в Тольятти (+16,9%), Владикавказе (+15,9%), Челябинске (+14,4%), Магнитогорске (+14,1%), Набережных Челнах (+13,4%), Иркутске (+12,7%), Череповце (+12,5%), Кургане (+12,4%), Волжском (+11,9%) и Ульяновске (+11,7%).

При этом в Мурманске, Севастополе, Сочи и Сургуте квадратный метр подешевел на 7,9%, 3,7%, 3,1% и 0,9% соответственно.

Как отметил генеральный директор портала Павел Луценко, удивительно, что первичная недвижимость в Сочи и Севастополе подешевели в самый разгар курортного сезона. «В Сочи происходит сейчас «переоценка ценностей»: после того, как в первом квартале этого года цены на новостройки превысили московские, они стали «сдуваться» уже в мае, приближаясь к адекватным значениям. Севастополь же дешевеет из-за фактически сорванного курортного сезона, связанного с закрытием крымских аэропортов», - объяснил он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/nazvany-usloviya-obmena-kvartiry-v-regiona-ne-moskovskuyu-/), что при продаже квартиры в регионе россиянин может рассчитывать в среднем на покупку столичного жилья площадью лишь 17,8 кв. метров.

# 12.07.22 За-Строй. Самая тяжёлая ситуация – со стройтехникой

Нехватка импортных ресурсов сильнее всего ощущается при строительстве общественных и социальных объектов, а также в промышленном строительстве

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик на сегодняшнем форуме «Сильная Россия» заявил:

Сложнее ситуация с административными зданиями, с социальными объектами. Здесь уже 25 процентов доля импорта, то есть, 5 процентов – то же, что и общее, но ещё у нас есть проблемы с системами отопления и кондиционирования и, конечно, автоматики... По промышленным объектам ситуация самая сложная – 35 процентов. Это технологическое оборудование, системы безопасности, автоматика, электротехнические изделия.

При этом по основным строительным ресурсам, необходимым для возведения объектов (цемент, песок, щебень, металл, кирпич), никакого дефицита не наблюдается, подчеркнул Константин Александрович. Соответственно, и в массовом жилищном строительстве на долю импортных ресурсов приходится лишь 5%:

Технологии несложные, просто так уж сложилось, что эпоха, когда формировалась система международной кооперации, привела к тому, что дешевле было брать там – ну, мы там и брали, никто об этом не задумывался.

По словам господина Михайлика, самая тяжёлая ситуация – со строительной техникой. Часть необходимых машин были на 100% импортными: гусеничные асфальтоукладчики, колесные ресайклеры, автокраны грузоподъёмностью более 90 тонн и другое. Экскаваторы, катки, погрузчики поставлялись из-за рубежа в 80-90% случаев, трактора, автосамосвалы и бетоноукладчики – в 46-60%. Также преимущественно из США и Швейцарии поставляются специализированные средства проведения испытаний в дорожном строительстве.

# 13.07.22 РИА Недвижимость. На небоскребах в Москве появятся самые высотные качели в Европе

В Москве на 180-метровых небоскребах появятся самые высотные качели в Европе

В Москве на крышах 180-метрового комплекса небоскребов, строящегося на Кутузовском проспекте, установят качели, которые станут самыми высотными в Европе, сообщили РИА Недвижимость в пресс-службе "Аеон Девелопмент", девелопера проекта.

Представитель компании уточнил, что сейчас самыми высотными считаются качели на верхних этажах башни A"Dam Toren в Амстердаме. Сооружение под названием Over The Edge установлено на 100-метровой высоте, у самого края крыши, и ориентировано на любителей экстремального отдыха.

"Совершенно новым опытом станет размещение качелей на беспрецедентной высоте. Впервые они появятся на крышах комплекса небоскребов River Park Towers Кутузовский. Площадь каждой крыши - около 550 "квадратов". Многослойные стеклянные ограждения высотой в четыре метра будут гарантировать посетителям полную безопасность", - отметил он.

Концепция кровель разработана при участии бюро Wowhaus. На крышах, помимо качель, запланированы пляжи с джакузи и лежаками, а также купольные беседки-иглу.

Высотный жилой комплекс "River Park Towers Кутузовский" будет состоять из пяти зданий высотой 45-46 этажей общей площадью 184 тысячи квадратных метров.

AEON Corporation принадлежит Роману Троценко. Помимо аэропортов ("Новапорт"), производственных активов ("СДА Азот") и речного транспорта (Московское речное пароходство), компания развивает и девелоперское направление. В частности, ей принадлежит башня "Федерация" в "Москва-Сити".

# 14.07.22 ЕРЗ. Эксперты: Себестоимость строительства жилья за последние полтора года выросла более чем на 40%

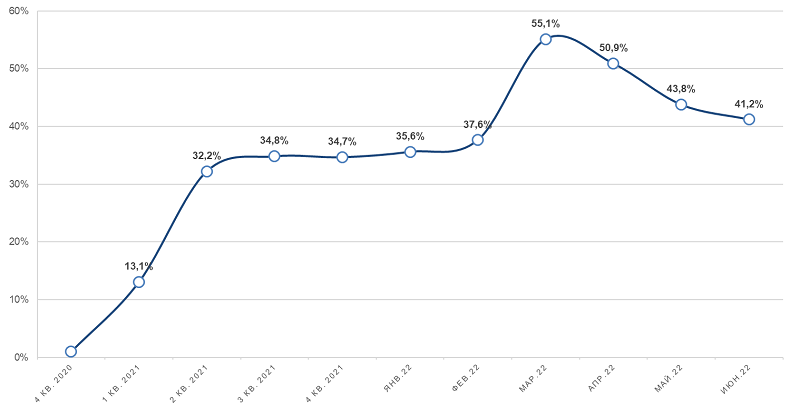
Вместе с тем она заметно снизилась по сравнению с пиковыми значениями марта этого года, [отмечают](https://rks-dev.com/press/299) в своем профильном исследовании специалисты по ценообразованию одной из крупных девелоперских групп Центральной России (входит в перечень системообразующих организаций отечественной экономики в сфере строительства) — [РКС Девелопмент](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-rks-development-401870001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=401870001&costType=1) ([3-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tverskaya-oblast?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+) в ТОП застройщиков Тверской области, [9-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/penzenskaya-oblast?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+) в ТОП застройщиков Пензенской области).

Они подсчитали, что за последние полтора года (с IV квартала 2020 по II квартал 2022 года), лет на российском рынке недвижимости наблюдался значительный рост себестоимости строительства – по отдельным категориям стройматериалов он составил 2—2,5 раза.

Рост себестоимости строительства относительно уровня цен 4-го квартала 2020 года

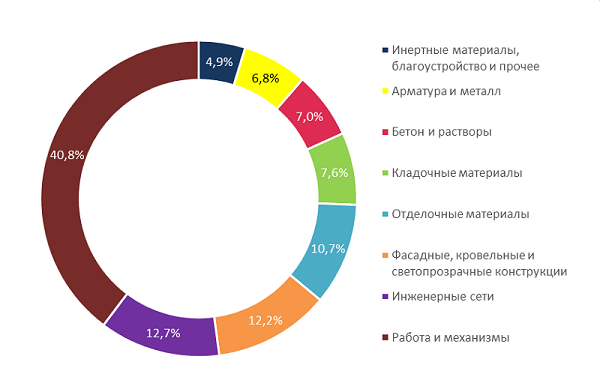
В среднем же по рынку — как видно из графика выше — выделяются два пиковых увеличения себестоимости – во II квартале 2021 года (в связи с ограничениями, вызванными пандемией) и в марте этого года 2022 года (на фоне обострения геополитической ситуации, динамики валютного курса и ограничений поставок в РФ из-за санкций).

Согласно расчетам авторов исследования, наиболее капиталоемким элементом в строительстве жилья класса комфорт-плюс является рабочая сила и эксплуатация механизмов, на которые приходится (по состоянию на конец мая 2022 года) более 40% общего строительного бюджета проекта (см. диаграмму ниже).



Источник: РКС Девелопмент

Структура затрат в сегменте «комфорт плюс» по состоянию на май 2022 года



Источник: РКС Девелопмент

Даже сравнительно небольшое удорожание этих статей расходов (на 16% в сравнении с концом 2020 года) дает весомую прибавку в 7% к общей себестоимости проекта.

В ТОП-3 наиболее «затратных» категорий также входят: инженерные сети (12,7%), фасадные, кровельные и светопрозрачные конструкции (12,2%).

Именно последняя группа материалов, отмечается в исследовании, продемонстрировала наибольший рост цены в пиковый период марта текущего года, подорожав на 170% в сравнении с концом 2020 года из-за увеличения стоимости сырья и логистики, а также значительного дефицита этой продукции вследствие активизации ее экспорта (на фоне ценовой разницы на внутреннем и внешних рынках).

Влияние удорожания отдельных элементов на общую себестоимость строительства (пиковые значения марта 2022 года в сравнении с концом 2020 года)



Источник: РКС Девелопмент

На втором месте по удорожанию, как видно из таблицы выше – кладочные материалы (+144%), что аналитики объясняют значительным дефицитом газобетонных блоков, спрос на который в том числе стал формировать сектор ИЖС из-за сильно выросшего в цене дерева.

На третьем – инженерные сети (+118%), которые в 2021 году дорожали в связи с увеличением стоимости сырья, а в 2022 году – на фоне роста валютного курса и санкционных ограничений (совокупно рост цен в трех этих категориях привел к увеличению общей себестоимости строительства на 31%).

По оценке руководителя отдела ценообразования в строительстве ГК РКС Девелопмент**Елены Бакаржеевой**, сегодня в РФ наблюдается постепенная стабилизация рынка строительства: на смену паническим настроениям, которые во многом стимулировали небывалый ценовой всплеск, приходит взвешенный подход.

«На протяжении трех месяцев мы наблюдаем постепенное снижение себестоимости строительства, и ожидаем возвращения этого показателя к уровням начала февраля 2022 года», — оптимистично заметила Бакаржеева.

По ее словам, застройщики адаптируются к изменившейся ситуации. В частности, профильные специалисты РКС Девелопмент в результате кропотливого анализа и тестирования нашли замену дефицитным материалам из недружественных стран — российские аналоги, в первую очередь, а также продукцию из Китая и Турции.

«Стоит отметить, что новые материалы на рынке пока не появляются – это в том числе связано с трудоемкостью процесса сертификации, при этом уже присутствующие на рынке производители на данный момент способны обеспечить потребности в качественном продукте», — заключила эксперт.

**СПРАВКА ЕРЗ.РФ:**[**Группа компаний РКС Девелопмент**](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-rks-development-401870001?region=penzenskaya-oblast&regionKey=144442001&organizationId=401870001)

**Показатели текущего жилищного строительства**

*Объем текущего строительства — 87 760 кв. м*

*Объектов строительства — 8 (в 3 ЖК)*

*Место в ТОП по РФ —*[*215-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+)

*Место в ТОП по Тверской области —*[*3-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tverskaya-oblast?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+)

*Место в ТОП по Пензенской области —*[*9-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/penzenskaya-oblast?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+)

*Место в ТОП по Краснодарскому краю —*[*54-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnodarskiy-kray?topType=0&date=220701&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+)

**Показатели по вводу жилья**

*Объем ввода жилья в 2021 г. — 26 792 кв. м*

*Место в ТОП по РФ по вводу жилья в 2021 году —*[*304-е*](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2021&developerName=%D0%A0%D0%9A%D0%A1+)

*Текущий объем ввода жилья в 2022 г. — 0 кв. м*

**Рейтинг ЕРЗ.РФ** (показатель своевременности ввода жилья застройщиком)

*Текущий рейтинг — 5 (из 5)*

*Рейтинг в III кв. 2021 г. — 5 (из 5)*

# 13.07.22 СГ. Цементники решили освоить искусственный интеллект

Эксперты испытательного центра компании «Холсим Россия» разработали новый сервис с применением искусственного интеллекта. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе компании, добавив, что технология поможет быстро подбирать вяжущие для укрепления грунтов при строительстве складок, парковок, торговых центров и дорог.

Holcim пятый год производит на своих российских заводах комплексные минеральные вяжущие Doromix. Раньше рецепт дозировки смеси подсказывали специалисты грунтовой лаборатории, которые сначала исследовали привезенный с рабочей площадки грунт, после чего производили грунтоцементные образцы и определяли их предел прочности на одноосное сжатие. На эти манипуляции уходило от двух недель до месяца. Теперь им на придет искусственный интеллект.

Как рассказал менеджер по продукту «Холсим Россия» Савелий Трембовецкий, электронный алгоритм сам рекомендует рабочую дозировку для успешной стабилизации и укрепления грунта, основываясь на результатах прошлых испытаний. «Алгоритм подскажет правильный рецепт необходимой смеси грунта и вяжущего, который даст результаты, соответствующие проектным требованиям, предъявляемым к строительным работам. Это ускорит сроки предоставления информации и проведения работ как минимум на месяц, что в итоге сэкономит строителям не только время, но и средства, так как сократятся сроки строительства», – прокомментировал он.

# 14.07.22 СГ. Инвестиции в недвижимость России рекордно выросли

В первом полугодии 2022 года объем инвестиций в недвижимость России достиг 179,8 млрд рублей, что на 42% превысило показатели аналогичного периода прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Knight Frank Russia, уточнив, что доля иностранного капитала в общем объеме вложений составила всего 1,6%.

При этом объем транзакций во втором квартале 2022 года достиг 73,4 млрд рублей, что превысило показатели аналогичного периода в 2014–2020 годах. В результате итоги второго квартала нынешнего года оказались чуть ниже только прошлогодних показателей второго квартала (74,7 млрд рублей).

В структуре инвестирования лидировали площадки под девелопмент с долей 47%, офисы (27%) и торговая недвижимость (11%). Наибольшая доля вложений пришлась на недвижимость Москвы (75%) и Петербурга (20%).

Как отметил управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS Алексей Новиков, несмотря на значительные изменения в структуре спроса и предложения, активность локальных инвесторов остается высокой, а иностранных – продолжает снижаться. «По итогам 2022 года объем инвестиций, возможно, превысит предыдущие периоды, однако долгосрочное развитие рынков недвижимости все еще остается неопределенным», - прогнозирует эксперт.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/commercial/investory-vlozhili-v-nedvizhimost-rossii-64-3-mlrd-rubley/), что текущие сделки связаны как с желанием инвесторов в состоянии неопределенности приобрести качественный актив по привлекательной стоимости, так и с уходом части иностранных компаний с российского рынка, в результате чего им пришлось продавать свои активы.

# 13.07.22 АНСБ. Биопанели с водорослями позволят сделать дома более энергоэффективными

Мексиканский нанотех-стартап Greenfluidics разрабатывает биореакторы, которые превратят ваш дом в фабрику по производству биомассы — потенциального топлива или удобрения, а заодно охладят его, улучшат качество воздуха и помогут оплатить счета за электричество.

Идея использования плоских баков с водорослями на внешней стороне зданий не нова, пишет New Atlas. В 2013 году инженеры Arup и архитекторы из Splitterwerk Architects построили полномасштабное опытное здание BIQ, 200 кв. метров которого было облицовано такими панелями. Вода, насыщенная углекислым газом, питала определенный тип водорослей. Эти организмы поглощают СО2 и солнечный свет, растут и вырабатывают кислород. Кроме того, панели охлаждали здание, а тепло шло на нагрев воды.

Greenfluidics внес несколько изменений в процесс. Главная инновация заключается в тепловом захвате и конверсии. Пригодные для повторного использования наночастицы углерода добавляют в воду, чтобы повысить ее теплопроводность. Эта смесь проходит вдоль одной стороны панели, повышая ее тепловой захват. Водоросли растут с другой стороны. Тепло напрямую преобразуется в электричество посредством термоэлектрического генератора, и направляется на нужды здания.

Каждая биопанель способна генерировать до 328 кВт\*ч/м2 в год, говорится на сайте стартапа. Звучит довольно оптимистично, но нужны испытания в реальных условиях. А эффект охлаждения, по подсчетам изобретателей, позволяет сэкономить до 90 кВт\*ч/м2 в год. Кроме того, качество в год панели поглощают 200 кг углекислого газа, улучшая качество воздуха в помещении.

Стартап надеется начать продажи своих биопанелей в ближайшее время.

# 14.07.22 ЕРЗ. ИРСО предложил доработать нормы ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир

14 июля состоялось расширенное заседание Комиссии [РСПП](https://rspp.ru/) по жилищной политике, в котором приняли участие представители Национального объединения застройщиков ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)), Института развития строительной отрасли ([ИРСО](https://profi.erzrf.ru/info/irso/)), [Государственной Думы](http://duma.gov.ru/) и ряда девелоперских компаний. Темой заседания стало новое регулирование ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир.

Как ранее не раз [информировал](https://erzrf.ru/news/s-potrebitelskim-ekstremizmom-v-stroitelstve-budet-pokoncheno?noCache=true&search=%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9) портал ЕРЗ.РФ, некоторые положения действующего закона «О защите прав потребителей», изначально призванные защитить интересы покупателей, часто провоцируют так называемый «потребительский экстремизм».

Последний, в частности, проявляется в том, что некоторые дольщики при приемке квартир предъявляют застройщику необоснованные претензии к качеству приобретенного у него помещения и при помощи предприимчивых юристов (преследующих свою личную выгоду от инициированного конфликта интересов) вовлекаются в судебную тяжбу с девелопером, отнимающую у последнего немало времени, а зачастую и средств в виде судебных решений в пользу истца.

Как рассказал на конференции член бюро правления, председатель комиссии РСПП по жилищной политике, президент НОЗА **Леонид Казинец**, нередкими бывают случаи, когда дольщики получают от юристов предложения не спешить принимать квартиры и гарантированно получить компенсации от застройщиков.

«Есть юридическая практика, когда граждане идут в суд, требуя с застройщиков суммы большие, чем заплатили за квартиры, заявляя, что якобы жилье не соответствует условиям договора», — заметил глава НОЗА.

В ходе мероприятия генеральный директор ИРСО, руководитель портала ЕРЗ.РФ **Кирилл Холопик** [предложил](https://disk.yandex.ru/i/-Pbjzj5baJFd5g) сделать бессрочными нормы постановления Правительства [№442](https://erzrf.ru/news/osobennosti-peredachi-kvartir-dolshchikam-v-2022-godu) от 23.03.2022 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (действует на период с 25 марта по 31 декабря 2022 года) и дополнить его новыми, защищающими интересы застройщика.

Речь, в частности, идет о том, чтобы на постоянно действующей основе:

• исключить распространение на долевое строительство норм о защите прав потребителей;

• обеспечить обязательное участие специалиста (строительного эксперта) в приемке объекта в дополнение к дольщику (его представителю) и застройщику в случае выявления существенных недостатков или разногласиям по перечню несущественных недостатков;

• обеспечить обязательный досудебный порядок урегулирования претензий по качеству объекта при отступлении от условий ДДУ и иных обязательных требований, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования объекта долевого строительства;

• лишить дольщика права на обращение в суд, если он не предоставил доступ застройщику для устранения недостатков и при фиксации дефектов в гарантийный период;

• определить неустойку застройщика в пользу дольщика-гражданина в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки устранения недостатка (вместо 365% годовых в соответствии с законодательством о защите прав потребителей).

Кроме того, предложено ввести административную ответственность для приглашенных дольщиками экспертов за выдаваемые ими заключения, если в документах содержится недостоверная информация о выявленных недостатках.

Как отметил первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Роман Лябихов**, нормы ответственности застройщиков перед дольщиками необходимо пересмотреть, но важно избежать зарегулированности.

По его словам, главным противником смягчения санкций выступает Федеральная антимонопольная служба, однако явление «потребительского терроризма», порожденное серьезными санкциями в отношении застройщиков, вредит не только девелоперам, но и самим покупателям жилья.

Роман Лябихов также предложил сократить отведенный законом 60-дневный срок на устранение выявленных при приемке квартиры недостатков до 30 дней. По его словам, даже в нынешних условиях застройщики имеют все необходимое, чтобы быстро устранять недочеты в отдельных квартирах.

По словам **Алексея Дыкова**, руководителя направления по нормативному обеспечению и налогообложению [Эталон-Инвест](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-etalon-1331499001?organizationId=1331499001&region=vse-regiony&regionKey=0&costType=1), действующее законодательство фактически ставит крест на предложениях застройщика по чистовой отделке жилья. В частности, именно к ней может предъявляться наибольшее число абсурдных претензий.

В ходе дискуссии представители застройщиков предложили также обязать дольщиков при выявлении недостатков в принимаемых квартирах сначала прибегать к досудебному урегулированию с застройщиком и обращаться в суд только после истечения 60-дневного срока.

Кроме того, некоторые девелоперы высказались в пользу распространения доработанных норм Постановления Правительства №442 не только на взаимоотношения «застройщик-дольщик», но и на куплю-продажу готовых квартир.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 12.07.22 СГ. АДДским небоскрёбам быть!

Власти намерены застроить Россию высотками из самого традиционного отечественного материала при участии финансовой корпорации и отраслевой ассоциации

Самое высокое деревянное здание Швеции – жилая башня в 8,5 этажа по проекту C.F. Møller в городе Вестерос

Как мы уже сообщали, два федеральных ведомства, а именно Минстрой и МЧС утвердили план мероприятий по развитию деревянного домостроения на период до 2024 года. Документ предусматривает организацию работы по совершенствованию технического регулирования и расширению области применения конструкций из дерева. Причём совместно с двумя солидными конторами – Акционерной финансовой корпорацией «Система» (АФК «Система») и Ассоциацией деревянного домостроения (АДД).

Сразу же стоит обратить внимание уважаемых читателей на первого из заявленных участников проекта. АФК «Система» представляет собой одну из крупнейших публичных компаний страны, финансовый конгломерат, который владеет контрольными пакетами акций в таких активах, как, например, ПАО «МТС», интернет-магазин OZON, агрохолдинг «Степь», сеть медцентров «Медси», завод «Микрон» и – внимание! – лесопромышленная компания «Сегежа» и застройщик «Эталон».

Как известно, в последние годы отечественные лесорубы столкнулись с рядом серьёзных ограничений как со стороны федеральной власти, так и в связи с санкционным режимом. Лес-кругляк больше выводить нельзя, а страны Евросоюза и Финляндия стремительно разорвали торговые связи, в том числе и в части продукции деревообработки.

Поэтому идея пустить свободные мощности на потенциально огромную внутреннюю нишу деревянного домостроения выглядит вполне здравой. Тем более, что в структуре холдинга есть и свой лесопереработчик, и свой застройщик, что может дать интересный синергетический эффект!

Разумеется, говоря о российском рынке приходится учитывать не только чисто экономические, но и внутриполитические соображения. Несомненно, что богатейшая «Система», которая по капитализации входит в топ-50 российских публичных компаний, обладает достаточными финансовыми и организационными ресурсами, чтобы выполнить поставленные задачи.

Но вот есть ли у неё доступ к необходимому административному ресурсу? Напомним, что компания принадлежит бизнесмену Владимиру Евтушенкову, который сделал свои капиталы благодаря тесным (в том числе и родственным) связям с бизнес-империей экс-мэра Москвы Юрия Лужкова. В дальнейшем Владимир Петрович был вынужден расстаться с жемчужиной своего холдинга – нефтегазовой компанией Башнефть – и находится в достаточно прохладных отношениях с правящими кругами. Во всяком случае, стоустая молва не относит его к пулу «кремлёвских олигархов».

Также АФК «Система» известна тем, что в ней подвизался в качестве независимого директора Анатолий Чубайс, о чём мы не столь давно [рассказывали на страницах сайта](https://zsrf.ru/lifestyle/2021/02/19/na-vse-ruki-chubajs). Впрочем, после событий первого полугодия 2022-го компания основательно поменяла состав Совета директоров. Оттуда ушёл сам господин Евтушенков, попавший под санкции, а также независимые директора Анатолий Чубайс, Роджер Маннингс, Этьен Шнайдер и Рон Зоммер. Позднее состав коллегиального органа покинули по собственному желанию Анна Белова и Давид Якобашвили.

Рискнём предположить, что перестановки были связаны, в том числе, и с попытками продемонстрировать федеральным властям лояльность в условии непростой международной обстановки и почистить компанию от «нежелательных элементов». Теперь у руля остались сын Владимира Евтушенкова, старший управляющий партнёр АФК Феликс Евтушенков, директор корпорации Владимир Чирахов, глава «Сегежи» Михаил Шамолин, Ярослав Кузьминов и президент РСПП Александр Шохин.

Как бы то ни было, но строительно-лесопромышленный роман «Системы» и Минстроя России пока развивается вполне успешно. Планом работ до 2024 года предусмотрено проведение большого комплекса научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР), направленных на обеспечение пожарной, механической и сейсмической безопасности объектов из деревянных конструкций. К примеру, уже в текущем году будут определены минимальные безопасные противопожарные расстояния между зданиями с применением метода полевого моделирования.

Сообщается, что результаты НИОКР позволят решить ряд проблем, ограничивающих широкое внедрение практики домостроения из дерева, которые связаны с сейсмостойкостью, прокладкой инженерных систем, низкими теплотехническими и звукоизоляционными характеристиками материалов, их ремонтопригодностью, необходимостью выполнения конструктивной огнезащиты.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин также весьма оптимистично отозвался о новых перспективах:

Наша страна имеет богатый исторический опыт применения деревянных конструкций в строительстве, а также обладает большим потенциалом развития лесопромышленного комплекса. В целях их применения и реализации наше министерство совместно с МЧС России провело анализ действующей нормативной правовой базы, применяемой для домостроения из дерева, и определило её соответствие современным потребностям рынка и мировому уровню технического развития.

С нормативно-техническими разработками решено не затягивать, а параллельно готовить проекты пилотных объектов – общественных и жилых зданий от 3-х до 12-ти этажей, построенных из перекрёстноклееной древесины (CLT), многослойного клееного бруса и такого же материала из шпона (LVL). Как уверяет заместитель министра строительства ЖКХ РФ Сергей Музыченко:

Проектную документацию, утверждённую по итогам проведённой работы, можно будет использовать для строительства в сейсмических районах и при любых климатических условиях. При этом безопасность таких домов и качество жизни в них будут сопоставимыми с более распространёнными зданиями из бетона и железа.

И более того! Уже сейчас в Вологодской области ведётся строительство пилотных четырёхэтажных многоквартирных жилых домов с применением CLT-конструкций, которое планируется завершить до конца 2022 года.

Разумеется, ни богатый опыт отечественных зодчих, ни популярность аналогичных решений на Западе никто не отрицает. Равно как и наличие заинтересованных лиц, обладающих достаточными ресурсами, чтобы и разработать нормативную базу, и поставить стройку на поток.

Непонятно другое – а какую нишу собираются занимать авторы инициативы? Всё-таки западные практики деревянных небоскрёбов – это не массовая застройка, а, скорее, престижные штучные эксперименты, идущие в ногу с модной экологической повесткой. Чем станут деревянные небоскрёбы в России – изыском для состоятельных граждан, желающих «чего-нибудь этакого» или элементом массовой застройки?

Второй открытый вопрос с источниками финансирования. Не знаем, как сейчас, но ещё лет пять назад банкиры крайне неохотно выдавали ипотеку даже для обычных «сталинок», где встречались деревянные перекрытия. Причина – кредитуемый объект необходимо страховать, а страховщики либо закладывали очень высокий уровень риска, либо вовсе отказывались. Как отнесутся консервативные банкиры и страховые компании к полностью деревянному строению, пусть даже и прошедшему все согласования по линии МЧС? Вопрос нетривиальный. А от ответа на него будут зависеть и потенциальные финансовые потоки в нише.

Остаётся добавить, что план мероприятий по развитию деревянного домостроения на период до 2024 года был разработан и утверждён во исполнение поручений Президента России Владимира Путина по итогам совещания по вопросам развития и декриминализации лесного комплекса, а также соответствующих решений заместителей председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина и Виктории Абрамченко.

# 12.07.22 За-Строй. Импортозамещение – полным ходом!

От реставрации исторических памятников до строительства жилых объектов. Как российские застройщики решают вопрос с доступностью стройресурсов

Вопрос доступности строительных материалов и оборудования на сегодняшний день является одним из самых актуальных для застройщиков. К существенному росту стоимости ресурсов (на отдельные позиции свыше 40%!), возникшему к началу прошлого года, прибавился дефицит по ряду категорий товаров. И в зависимости от специфики услуг и проектов, реализуемых компаниями, эта тенденция прослеживается в большей или меньшей степени.

По данным компаний, являющимися членами Межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия», некоторые виды материалов, например, гранит, который используют для реставрации культурных памятников, заменить практически невозможно, так как свойства этого материала привязаны к конкретному месторождению. При этом большинство базовых материалов из различных категорий стройтоваров можно приобрести у отечественных производителей.

Президент МА СРО «Синергия» Александра Белоус дала такой комментарий:

Сейчас мы наблюдаем различные ситуации на рынке стройматериалов и оборудования. Например, сегмент массового жилья в меньшей степени затронул вопрос с дефицитом товаров из основных категорий строительных ресурсов, таких как металл, цемент, пенопласт и другие. При этом отдельные виды природного камня или, к примеру, сложное электротехническое оборудование, которое используют строители при возведении коммерческих объектов, стало трудно приобрести.

Ремонт и реставрация исторических и культурных памятников

Как отмечают в ООО «Наследие-Проект» – компании, чьей основной деятельностью является ремонт и реставрация памятников истории и объектов культурного наследия нашей страны, по основным категориям стройматериалов свыше 75% товаров можно приобрести у отечественных производителей. При этом некоторые виды природного камня, гранита, мрамора, базальта, помимо России, ранее приобретались компанией в других странах, например, Финляндии, Норвегии, Китае, Индии, Италии, Испании, Бразилии. Также некоторые виды реставрационных и отделочных материалов порядка 70% можно приобрести у отечественных или западных производителей, локализованных в России.

В части обеспечения компании оборудованием и строительными инструментами более половины от всего объёма закупок осуществлялось у зарубежных производителей.

Руководитель проектов ООО «Наследие-Проект» Алексей Косилов рассказал:

Сейчас некоторые виды зарубежного гранита и базальта стали дефицитными. И мы ввиду специфики нашего производства или рыночной ниши вынуждены временно отказаться от них. Применяем отечественные аналоги, согласованные с заказчиком. При этом, конечно, полностью заменить их невозможно. В связи с этим, на наш взгляд, экономически выгоднее будет закупать их у новых зарубежных партнёров, например, гранит – из-за специфики, уникальности и разнообразия рисунка, цветовых решений, характеристик, видов этого камня, привязанных к конкретному уникальному месторождению или карьеру.

Строительство объектов коммерческой недвижимости

Один из игроков рынка коммерческой недвижимости, ООО «МЕГА-Строй-М», более 60% инженерного оборудования и свыше 50% отделочных материалов закупал у иностранных производителей. При этом порядка 90% конструктивных и архитектурных частей зданий компания строит из материалов отечественного производства.

Трудности с заменой и поставкой возникают по таким позициям, как промышленное холодоснабжение; системы промышленного кондиционирования; сложное электротехническое оборудование; высокопроизводительные вентиляционные установки; материалы для напольных покрытий (топпинги, полимерные полы, эпоксидные полы); насосное оборудование; строительные инструменты; дизель-генераторные установки; оборудование и системы сжатого воздуха (компрессоры).

Директор по развитию ООО «МЕГА-Строй-М» Сергей Молодов сообщил:

В настоящий момент мы нашли аналоги для таких позиций, как вентиляционное оборудование средней и низкой производительности; система отопления зданий (котлы, воздушные отопительные агрегаты, воздушно-тепловые завесы); системы электроснабжения средней сложности. Безусловно, основная сложность импортозамещения сейчас заключается том, что при производстве оборудования и материалов в большинстве случаев используются комплектующие и компоненты иностранного производства. И это справедливо для большинства сфер, начиная от инженерного оборудования до изоляционных материалов. Поэтому, на наш взгляд, нам необходимо развивать химическую промышленность, производство водопроводных и канализационных материалов, электро-установочных изделий. Что, в свою очередь, положительно сказалось бы как на развитии внутреннего бизнеса, так и создании новых рабочих мест.

Строительство спортивных сооружений

В сфере строительства спортивных объектов компании также подтверждают тенденцию доступности порядка 70% базовых стройматериалов у российских производителей. Основной объём импортных стройресурсов компаниями закупался у таких зарубежных производителей и поставщиков как KONE, B.A.C., Trane, Carrier, Geze, Arsmtrong, Danfoss, Grundfos.

При этом, например, строителям удалось заменить лифтовую продукцию компании KONE на отечественную, в частности, Карачаровского механического завода, Щербинского лифтового завода, Могилевского лифтмаша (Республика Беларусь); оборудование для вентиляции и холодоснабжения Carrier – на продукцию крупнейшего в России производителя данного оборудования KORF. Также для обеспечения строительных процессов необходимыми материалами компании закупают аналоги азиатского рынка.

Возведение объектов жилой недвижимости

В компании ПИК, которая является одним из лидеров на отечественном рынке доступной жилой недвижимости, доля импортных материалов и оборудования не превышает 5%. Кроме того, ПИК располагает собственными производственными мощностями, которые позволяют не зависеть от внешних подрядчиков и поставок материалов, и обеспечить себя всем, что необходимо для строительства, – от мелкоштучных изделий, окон и тротуарной плитки до фасадных панелей, лифтов и сантехнических модулей.

В рамках производства, например, ПВХ- и пластиковых окон, алюминиевых витражей, а также комплектующих для окон ПВХ – ламинация профиля, стеклопакет, доля отечественных составляющих – 90%.

Генеральный директор завода МЭЛ, входящего в компанию ПИК, Руслан Родиков уверенно заявил:

Наш завод по производству лифтов – МЭЛ – на протяжении нескольких лет активно работал над импортозамещением. Так, сегодня европейские составляющие не превышают 5-ти процентов от всего объёма поставок. Большинство комплектующих, используемых в наших лифтах, мы производим сами: это кабины, двери, грузы противовеса, посты приказов, другие металлоизделия и лифтовая аппаратура. Экспертиза и опыт ПИК позволяют продолжать работу в любой ситуации вне зависимости от внешних обстоятельств.

# 13.07.22 АНСБ. Новая реальность — шанс на развитие российского строительного инжиниринга

Новая экономическая реальность и связанные с ней турбулентные процессы, происходящие в российской строительной отрасли, оказывают существенное влияние на подрядные, проектные и инжиниринговые компании. С одной стороны, приостановка ряда инвестиционно-строительных проектов в коммерческом секторе может привести к сокращению рынка и, как следствие, уходу компаний с рынка. С другой стороны, для компаний, которые смогут адаптироваться к новой реальности, текущая ситуация — шанс выйти на принципиально новый уровень в своем развитии. Своим мнением поделились Алексей Никитин, Председатель Совета директоров ГК «СМАРТ ИНЖИНИРС», и Олег Малахов, Председатель Совета директоров ГК «ПРАЙМКЕЙ».

Прошедшее десятилетие — период большой промышленной стройки и развития отрасли промышленного строительства, во многом утраченной после перехода страны на рыночную экономику. В СССР строили много – промышленное строительство развивалось гораздо лучше гражданского, волны индустриализации, освоения новых производств и «суперпроекты», которые реализовывал Советский Союз, оказывали влияние на всю систему организации промышленного строительства. Были собраны все необходимые компетенции: НИОКР, проектирование, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы. После развала СССР единых комплексов практически не осталось, все было приватизировано по частям, а затем или обанкрочено, распродано (читай — уничтожено), или выродилось в небольшие строительные компании с практически полной потерей прошлых компетенций. Исключениями из этого списка стали некоторые отрасли, в которых наличие собственных проектно-строительных мощностей было критическим: атомная промышленность, газонефтехимия, металлургия, энергетика. Остальным отраслям повезло меньше, и первый после трансформационных девяностых строительный бум нулевых годов реализовывали уже в большинстве своем иностранные строительные и инжиниринговые компании.

Последующее десятилетие промышленного развития России и приход иностранных инвесторов только укрепили этот тренд. Следует сказать, что иностранные инвесторы работают по отработанной схеме, которая для них наиболее удобна, — свое проектирование, желательно свои строители и консультанты. Именно таким образом в Россию пришли и прочно закрепились иностранные консалтинговые компании в области строительного инжиниринга. Что и говорить, даже не смотря на то, что российская отрасль строительного консалтинга активно развивалась, доступ к сложным проектам был всегда ограничен по разным причинам: или там уже были иностранцы, или российский менеджмент принципиально не хотел российский консалтинг, порой выбирая более дорогой, красивый, не факт, что технически более грамотный, но все равно иностранный. Безусловно, не стоит говорить про весь рынок, на котором кому-то повезло больше, а кому-то меньше, но, в целом, в том, что консалтинговых компетенций в части разнообразия опыта у отечественных компаний меньше, согласятся все участники рынка.

Полный или частичный уход с российского рынка ряда иностранных игроков создает «окно возможностей» для отечественных компаний, особенно для тех, которые за последнее время сильно продвинулись в наращивании своих компетенций в реализации промышленных проектов по схеме ЕРС во всех его разнообразных вариациях (необходимо отметить, что со времен большого энергетического строительства, после реформы РАО ЕЭС, полноценные ЕРС-компании в России так и не прижились). Говоря о компетенциях, стоит упомянуть и о трансфере управленческих технологий и стандартов, по которым некоторые заказчики горюют после ухода или переименования некоторых иностранных игроков. На наш взгляд, за прошедшие 10 лет этот трансфер уже состоялся и даже приобрел свои черты, более адаптированные под российские реалии. Здесь сработал закон естественного отбора – нужное осталось, а ненужное или чрезмерно раздутое и воздвигнутое в моменте в ранг обязательного джентельменского набора ушло.

Реальность сегодняшнего дня такова, что отечественный инвестор и отечественные же строительные и инжиниринговые компании остались на рынке наедине друг с другом, и как бы кому-то ни хотелось громких иностранных брендовых имен, брак даже не по любви, а по расчету все равно должен состояться. Но на этот раз расчет должен быть очень «хозяйским», потому что на своем рынке  отечественные компании должны не только развить свои компетенции, но и избавиться от всех «детских болезней», вырасти (и даже в некоторых случаях переродиться)  в серьезных строительных и инжиниринговых игроков, а заказчик (инвестор) — изжить у себя моду на «хруст французской булки» и снизойти, особенно на уровне среднего менеджмента, до нормального рабочего общения с их же российскими коллегами в строительной отрасли, прощая порой не такую подачу и не такой лоск отечественных компаний.

Работы для обеих сторон предстоит поистине много. Здесь и перенастройка логистики, поиск и перепроектирование технологических решений с новыми вендорами, пересмотр графиков производства работ, и создание компетенций по монтажу и пуско-наладке, пересчет финансовых моделей. Эту работу предстоит делать вместе, а не так, как было раньше, по принципам «каждый за себя» и «спасение утопающих дело рук самих утопающих». Результаты такой политики, в том числе со стороны заказчика, – сокращение рынка подрядчиков и после этого удивление от констатации того факта, что строить почему-то некому и нет способности найти подходящую компанию для реализации проекта в диапазоне 1,5—2,5 млрд рублей.

Важным моментом, характеризующим развитие проектно-строительной отрасли нашей страны, стоит считать выбор ведущих отечественных компаний формата открытой конкуренции с зарубежными коллегами путем динамичного обучения сотрудников и повышения набора собственных компетенций. Сотни миллионов рублей вкладываются во внедрение современных технологий (BIM, ТИМ и т.д.), ведется разработка собственных программных продуктов, позволяющих и существенно повысить качество проектной/исполнительной документации, и снизить влияние человеческого фактора. Благодаря этим инвестициям сейчас можно смело говорить о том, что уровень отечественного инжиниринга, особенно промышленного, ничем не уступает европейским конкурентам. Не менее важно и существенное развитие отечественных производств материалов и компонентов. Готовить специалистов при непосредственной возможности обучения на конкретном оборудовании и материалах, производимых в нашей стране, получается значительно эффективнее.

Еще одной важной тенденцией, определяющей текущую ситуацию в строительной отрасли, стало возвращение к формату взаимодействия «заказчик/инвестор – EPC-контрактор». Но связано это не только с тем, что заказчику так проще взаимодействовать с единым ответственным за проект лицом. Количество специалистов, например технологов, еще недостаточно для полноценного комплектования и всех проектных команд, и строительных, и снабжающих организаций. Поэтому, оптимизируя свой штат и обеспечивая всю полноту необходимых компетенций, EPC-контрактор имеет возможность выстроить весь процесс создания нового объекта в едином формате с надлежащим контролем выполнения каждого этапа. Все-таки специфика промышленного строительства оказывает существенное влияние на возможность создания высококонкурентного рынка. В нашей стране скорее наблюдается формирование пула узкоспециализированных компаний, работающих в определенных отраслях промышленности (фармацевтика, нефтегазовая промышленность и т.д.). Возможно, по мере повышения обеспеченности отраслей молодыми специалистами конкуренция увеличится, но пока такой тенденции нет.

Надежду и веру в то, что все будет хорошо в российском промышленном строительстве, создают ряд факторов, среди которых повышенное внимание государства к этой проблематике. Еще более года назад замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков отмечал, что «доля промышленного строительства в настоящее время составляет 65 % от всего строительного рынка России, при этом отрасль переживает обновление и трансформацию. Активное развитие сферы промышленного строительства показало необходимость внедрения новых решений и технологий». Сам факт развития промышленной стройки в свою очередь не только дает драйвер к развитию организационно-управленческих технологий в строительной сфере (строительный инжиниринг), но и открывает дорогу для широкомасштабного применения цифровых технологий в строительстве.

Правительство в свою очередь также подготовило ряд мер, направленных на сокращение инвестиционного строительного цикла, среди которых упрощение порядка согласования и утверждения изменений в части сроков действия документации по планировке территорий, выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, упрощение конкурсных процедур и предоставление возможности вносить изменения в государственные и муниципальные контракты, ускорение процесса оформления разрешительной документации на строительство — не менее чем на полгода, сокращение сроков предоставления участков под строительство, промышленная ипотека, упрощение процедуры экспертизы проектной документации.

Если все эти меры правильно сработают, а российские инвесторы с помощью отечественных инжиниринговых компаний смогут перепроектировать технологические процессы в новых проектах, то оживление рынка промышленного строительства может произойти уже до конца текущего года.

М.М. Куликов

15.07.22