ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 14.01-21.01.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 3](#_Toc93657561)

[1.1. 17.01.22 АНСБ. Путин поручил правительству дать деньги на гособъекты, а ФАС – заняться ценами на материалы 3](#_Toc93657562)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 6](#_Toc93657563)

[2.1. 17.01.22 НОПРИЗ Новости. НОПРИЗ разработал СП по научно-техническому сопровождению строительства 6](#_Toc93657564)

[2.2. 17.01.22 АНСБ. Правительство РФ упростило правила подключения домов к электросетям 7](#_Toc93657565)

[2.3. 17.01.22 АНСБ. Классификатор строительной информации обновлен еще раз, но Методики применения пока нет 8](#_Toc93657566)

[2.4. 17.01.22 Техэксперт. Минстрой утвердил перечни строительных ресурсов 9](#_Toc93657567)

[2.5. 17.01.22 ЕРЗ. Установлена форма соглашения для привлечения строителей из Узбекистана 9](#_Toc93657568)

[2.6. 18.01.22 АНСБ. Подготовительные работы выделяются в отдельный этап строительства 11](#_Toc93657569)

[2.7. 18.01.22 Техэксперт. Минстрой разработает единую форму задания на проектирование ОКС 12](#_Toc93657570)

[2.8. 18.01.22 Техэксперт. Минстрой опубликовал рекомендуемые формы сметы.. 12](#_Toc93657571)

[2.9. 19.01.22 ЕРЗ. Исчерпывающий перечень процедур в строительной сфере состоит из 989 документов и согласований 13](#_Toc93657572)

[2.10. 20.01.22 АНСБ. Проект закона об архитектурной деятельности представлен на общественное обсуждение 14](#_Toc93657573)

[2.11. 20.01.22 АНСБ. Минстрой утвердил методику определения затрат на проектную документацию для строительства жилья 16](#_Toc93657574)

[2.12. 20.01.22 ЗаНоСтрой. В профессиональном сообществе выражают тревогу по поводу предлагаемого Минстроем порядка ведения Единого реестра членов СРО и их обязательств 16](#_Toc93657575)

[2.13. 20.02.22 ЕРЗ. Кто будет устанавливать форму задания на проектирование 18](#_Toc93657576)

[2.14. 21.01.22 ЕРЗ. Какие СП актуализируют и разработают в 2022 году 19](#_Toc93657577)

[2.15. 21.01.22 ЕРЗ. Верховный Суд: дополнительные работы не подлежат оплате без явного и утвердительного согласия заказчика на увеличение их стоимости 20](#_Toc93657578)

[2.16. 21.01.22 ЕРЗ. Как Минстрой предлагает сократить срок строительства до одного года 21](#_Toc93657579)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА 22](#_Toc93657580)

[3.1. 14.01.22 РИА Новости Правительство выбрало три отрасли под использование отходов производства 22](#_Toc93657581)

[3.2. 19.01.22 АНСБ. Марат Хуснуллин поручил Минстрою проанализировать саморегулирование и НОК 23](#_Toc93657582)

[3.3. 21.01.22 АНСБ. Правительство рассмотрит меры стимулирования строительства жилья на Дальнем Востоке 24](#_Toc93657583)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 24](#_Toc93657584)

[4.1. 17.01.22 ЗаНоСтрой. Константин Михайлик рассказал, что нужно сделать для эволюционного перехода к технологиям информационного моделирования полного цикла в важнейшей отрасли 25](#_Toc93657585)

[4.2. 18.01.22 АНСБ. Минстрой России утвердил План разработки и актуализации Сводов правил на 2022 год 25](#_Toc93657586)

[4.3. 20.01.22 СГ. Каждая третья российская семья хочет улучшить жилищные условия 26](#_Toc93657587)

[4.4. 20.01.22 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Мы должны начать строить то, что запланировали как в рамках КРТ, так и проектов с привлечением средств ИБК…. 27](#_Toc93657588)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ» 28](#_Toc93657589)

[5.1. 17.01.22 ЕРЗ. ЦБ: продолжается рост показателей долевого строительства… 28](#_Toc93657590)

[5.2. 21.01.22 За-Строй. Квартирный вопрос – ещё 20 лет? 28](#_Toc93657591)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 29](#_Toc93657592)

[6.1. 17.01.22 ЗаНоСтрой. Благодаря 447-ФЗ в России могут появиться 7 новых строительных СРО в регионах, где отсутствуют свои саморегулируемые организации 29](#_Toc93657593)

[6.2. 18.01.22 СГ. НОСТРОЙ приглашает к обсуждению проекта о едином реестре членов СРО 31](#_Toc93657594)

[6.3. 18.01.22 СГ. Антон Глушков: строители смогли сэкономить миллиарды, покупая металл на маркетплейсах 32](#_Toc93657595)

[6.4. 18.01.22 АНСБ. НОПРИЗ разместил электронные справочники программного обеспечения для ТИМ 32](#_Toc93657596)

[6.5. 19.01.22 АНСБ. Кирпич в России подорожал почти на 38% за год 33](#_Toc93657597)

[6.6. 19.01.22 ЗаНоСтрой. В НОСТРОЙ начались перемены, направленные на повышение управляемости Аппаратом и прозрачности деятельности всего Нацобъединения 34](#_Toc93657598)

[6.7. 20.01.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Как оформляется приёмка документов в электронной форме с использованием ЕИС 35](#_Toc93657599)

[7. РАЗНОЕ 38](#_Toc93657600)

[7.1. 17.01.22 ЕРЗ. 182 участника рынка стали пользователями РПП на 1 января 2022 года 38](#_Toc93657601)

[7.2. 18.01.22 ЕРЗ. ТОП застройщиков по достройке проблемных объектов возглавил московский девелопер ФСК 41](#_Toc93657602)

[7.3. 20.0122 За-Строй. Разорившихся всё больше… 42](#_Toc93657603)

[7.4. 21.01.22 За-Строй. Выбираясь из кадровой пропасти 42](#_Toc93657604)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 44](#_Toc93657605)

[8.1. 17.01.22 АНСБ. Право на жилье у граждан есть, но не в этой жизни? 44](#_Toc93657606)

[8.2. 17.01.22 АНСБ. Эх, дороги!.. – убыточные, цифровые, инновационные 48](#_Toc93657607)

[8.3. 17.01.22 АНСБ. Переход на BIM: что предусмотреть и как избежать проблем? 53](#_Toc93657608)

[8.4. 17.01.22 за-Строй. В чём суть и «подводные камни» закона о долевом строительстве коттеджных посёлков 58](#_Toc93657609)

[8.5. 21.01.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Институт саморегулирования становится эффективным способом снижения излишнего госрегулирования и сокращения админбарьеров 70](#_Toc93657610)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 17.01.22 АНСБ. Путин поручил правительству дать деньги на гособъекты, а ФАС – заняться ценами на материалы

Владимир Путин утвердил перечень поручений по итогам заседания Совета при Президенте по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 15 декабря 2021 года.

**1. Правительству Российской Федерации:**

а) принять исчерпывающие меры по завершению строительства всех объектов капитального строительства, осуществляемого с использованием средств федерального бюджета, а также по обеспечению ввода этих объектов в эксплуатацию.

*Доклад – до 15 июля 2022 г., далее – один раз в полгода;*

б) в целях обеспечения оплаты в 2022 году государственных контрактов на выполнение с использованием средств федерального бюджета работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, сохранению объектов культурного наследия разработать механизм дополнительного финансирования таких контрактов за счет средств федерального бюджета при условии, что указанные работы планировалось завершить в 2021 году и стоимость их выполнения увеличилась, предусмотрев распространение действия указанного механизма на заключенные на долгосрочный период государственные контракты, предметом которых являются аналогичные работы;

в) обеспечить в необходимом объеме финансирование работ по строительству объектов капитального строительства, осуществляемому с использованием средств федерального бюджета, в случае обоснованного повышения цен соответствующих государственных контрактов, сохранив при этом условия софинансирования указанных работ;

г) провести при участии органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации оценку достаточности в бюджетах субъектов Российской Федерации средств, направляемых на финансирование работ по строительству объектов капитального строительства, осуществляемому с использованием средств федерального бюджета, и по результатам такой оценки принять меры по завершению строительства этих объектов в установленные сроки.

*Доклад – до 1 апреля 2022 г.;*

д) принять исчерпывающие меры по ускорению реализации в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» проектов по развитию туристской инфраструктуры и обеспечить увеличение числа предусмотренных такими проектами объектов, вводимых в эксплуатацию в 2022–2023 годах.

*Доклад – до 1 июня 2022 г., далее – один раз в полгода;*

м) разработать комплекс мер по недопущению необоснованного повышения цен на общераспространенные полезные ископаемые.

*Срок – 15 марта 2022 г.*

Ответственный: Мишустин М.В.

**2. Правительству Российской Федерации с учетом ранее данных поручений:**

а) определить начиная с 2022 года целевые значения показателей, характеризующих долю ипотечных кредитов, предоставляемых для приобретения (создания) объектов индивидуального жилищного строительства, в общем объеме ипотечных кредитов, и обеспечить доступность таких кредитов для населения.

Доклад – до 1 апреля 2022 г., далее – один раз в полгода;

б) представить предложения о внесении в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на уточнение порядка осуществления:

инвентаризации объектов накопленного вреда окружающей среде;

оценки воздействия объектов накопленного вреда окружающей среде на здоровье граждан и продолжительность их жизни;

проверки достоверности определения (при проведении предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности государственной экспертизы проектной документации) сметной стоимости работ по ликвидации накопленного вреда окружающей среде с учетом необходимости сокращения сроков проведения такой экспертизы.

*Срок – 1 апреля 2022 г.;*

**4. Правительству Российской Федерации совместно с Общероссийским общественным движением «НАРОДНЫЙ ФРОНТ «ЗА РОССИЮ» принять меры по недопущению:**

а) включения многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

б) переселения граждан из аварийного жилищного фонда в жилые помещения, не соответствующие современным требованиям, предъявляемым к качеству жилых помещений.

*Доклад – до 1 апреля 2022 г.*

Ответственные: Мишустин М.В., Кузнецов М.М.

**5. Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации:**

…б) проанализировать состояние автомобильных дорог регионального, межмуниципального и местного значения с точки зрения решения задач по повышению доступности для населения медицинских организаций и их структурных подразделений, оказывающих медицинскую помощь, и при необходимости подготовить предложения о дополнительных мерах, направленных на развитие сети таких дорог.

*Доклад – до 10 апреля 2022 г.;*

Ответственные: Мишустин М.В., высшие должностные лица (руководители высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации.

7. **Федеральной антимонопольной службе** совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти осуществлять на постоянной основе в каждом субъекте Российской Федерации контроль за обоснованностью повышения цен на строительные ресурсы, подлежащие поставке и (или) использованию в ходе исполнения государственных и муниципальных контрактов, предметом которых являются строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства в рамках реализации национальных проектов, и при необходимости принимать меры по недопущению необоснованного повышения цен на такие ресурсы.

*Доклад – до 1 марта 2022 г., далее – один раз в квартал.*

Ответственный: Шаскольский М.А.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 17.01.22 НОПРИЗ Новости. НОПРИЗ разработал СП по научно-техническому сопровождению строительства

Разработан СП «Научно-техническое сопровождение инженерных изысканий, проектирования и строительства зданий и сооружений. Основные положения».

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков представляет для профессионально-общественного обсуждения разработанный по заказу НОПРИЗ [свод правил «Научно-техническое сопровождение инженерных изысканий, проектирования и строительства зданий и сооружений. Основные положения»](https://nopriz.ru/upload/iblock/f70/s7hn1jeqfsmzf1rf9z7ka3odwpn6fmku/SP-Nauchno_tekhnicheskoe-soprovozhdenie-_svodnaya-redaktsiya-10.01.22_.docx).

Данный документ распространяется на инженерные изыскания, проектирование, строительство, реконструкцию, эксплуатацию и снос объектов:

1) Повышенного уровня ответственности (класса КС-3).

2) Объектов нормального уровня ответственности:

* расположенных в сложных инженерно-геологических условиях;
* расположенных в сложных природных условиях;
* расположенных в условиях стесненной городской застройки;
* являющихся объектами культурного наследия;
* являющихся технически-сложными объектами с массовым пребыванием людей.

3) Любых объектов, научно-техническое сопровождение которых проводится по инициативе заказчика.

В своде правил установлены:

* Цели, задачи и направления научно-технического сопровождения и контроля качества;
* Требования к организациям, осуществляющим научно-техническое сопровождение;
* Общие требования по составу и содержанию работ научно-технического сопровождения на различных этапах жизненного цикла объекта;
* Требования к организации работ и взаимодействию участников строительства, в части научно-технического сопровождения;
* Состав и содержание отчетной документации по результатам научно-технического сопровождения.

Предложения и замечания к представленному проекту СП «Научно-техническое сопровождение инженерных изысканий, проектирования и строительства зданий и сооружений. Основные положения» просим присылать на адрес [**cits.komitet@nopriz.ru**](mailto:cits.komitet@nopriz.ru) в срок до 15 февраля 2022 года.

# 17.01.22 АНСБ. Правительство РФ упростило правила подключения домов к электросетям

Правительство РФ изменило правила подключения домов к электрическим сетям для упрощения процедуры, сообщил вице-премьер Александр Новак в ходе совещания с премьером РФ Михаилом Мишустиным.

"Сократятся сроки подключения к электрическим сетям. Застройщики при подаче заявки в сетевую организацию могут не предоставлять правоустанавливающие документы на земельный участок", — сказал Новак.

Он отметил, что социальные объекты и жилые дома будут подключать к электросетям на основании единой заявки. Ее передадут в территориальную сетевую компанию.

Помимо этого, с застройщиков снимут обязанность прокладывать провода, организовывать их эксплуатацию и обслуживание. Эти функции будут выполнять профильные сетевые компании. Решение вступит в силу с 2024 года.

По словам Новака, новые правила позволят снизить затраты на подключение. Застройщики смогут платить в рассрочку и снижать кредитную нагрузку. Ранее необходимо было вносить всю сумму заранее.

"Люди смогут быстрее въехать в новые квартиры, получить в шаговой доступности важную для нормальной жизни социальную, деловую и инженерную инфраструктуру. Сократится в целом период строительной кампании и соответствующих неудобств в микрорайоне, в котором они собираются жить", — подчеркнул Мишустин.

Напомним, согласно подготовленным правительством изменениям, теперь тянуть ветку до дачного участка будет сетевая компания — за обоснованную фиксированную плату и в течение всего 30 дней. Для этого нужно будет лишь подать заявку в организацию, которая обслуживает этот район. Люди получат более понятные и прозрачные правила и не будут зависеть от настроения и личных отношений с правлением СНТ, ранее заявлял Мишустин.

Консолидацией электросетевых активов территориальных сетевых организаций (ТСО), СНТ занимаются дочерние компании ПАО "Россети". В частности, ПАО "Россети Московский регион" за последние два года приняло на баланс около 2,5 тыс. электросетей подмосковных СНТ и планирует завершить работу по консолидации к 2024 году.

# 17.01.22 АНСБ. Классификатор строительной информации обновлен еще раз, но Методики применения пока нет

Итоговое в 2021 году обновление классификатора строительной информации (КСИ) подготовлено специалистами ФАУ «ФЦС». При этом до сих пор не разработана единая Методика применения данного ресурса.

С обновлениями КСИ можно ознакомиться на информационном ресурсе по ссылке <http://ksi.faufcc.ru/>.

Как отмечает ФАУ «ФЦС», обновленная версия классификатора учитывает замечания и предложения профессионального сообщества, в том числе представителей ОАО «РЖД» и ФДА «Росавтодор». В классификатор внесены новые классы для линейных объектов, а раздел «Разработчикам» дополнен новым полем API «KTIM\_RJD», позволяющим получать соответствующий код ОКС по КТИМ ОАО «РЖД».

«За прошедший 2021 год специалистами ФАУ «ФЦС» проведена большая работа по внесению изменений в классификационные таблицы КСИ. Благодаря активному взаимодействию с ведущими компаниями строительной отрасли, транспортной инфраструктуры, промышленного производства в рамках адаптации и апробации в классификатор внесено более 21000 изменений. Для удобства пользователей была разработана новая форма заявки, в интерфейс ресурса включен функционал, позволяющий анализировать и отслеживать изменения КСИ. Проводилась работа по синхронизации КСИ с Московской строительной системой классификаторов (МССК), с классификатором ОАО «РЖД», классификатором строительных ресурсов (КСР), государственными элементными сметными нормами (ГЭСН)», - рассказал и.о. директора ФАУ «ФЦС» **Андрей Копытин.**

В 2022 году ФАУ «ФЦС» запланирована совместная работа по развитию КСИ с Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», а также будет продолжена совместная работа с ОАО «РЖД» и ФДА «Росавтодор» по дальнейшему наполнению классификатора классами линейных объектов.

Отметим, что на Конгрессе «ТИМ СООБЩЕСТВО-2021», который прошел в конце ноября 2021 года,  участники высказывали многочисленные замечания в адрес Классификатора строительной информации, и прежде всего, отмечали, что нет единой Методики применения КСИ – она не появилась до сих пор. В качестве примера работы компаний в отсутствие такое методики был приведен опыт трех проектных бюро, которые создавали BIM-модель объекта с использованием одного и того же КСИ – и получили совершенно разные результаты.

Более того, по оценкам специалистов, различные версии Классификатора после обновлений не стыкуются между собой -  в различных версиях один и тот же элемент кодируется разными кодами. Это крайне затрудняет работу с КСИ – проектировщики констатировали увеличение трудозатрат при использовании данного КСИ на 10-15%.

Президент НОТИМ **Михаил Викторов** неоднократно подчеркивал, что Классификатор строительной информации является ключевым элементов при внедрении технологий информационного моделирования в строительной отрасли. При этом с 1 января 2022 года использование информации, включенной в КСИ, стало обязательным при проектировании объектов госзаказа с использованием информационной модели.

# 17.01.22 Техэксперт. Минстрой утвердил перечни строительных ресурсов

Опубликованы соответствующие приказы ведомства: N 1050/пр от 30.12.2021 "О формировании сводного перечня строительных ресурсов-представителей" и N 1051/пр от 30.12.2021 "О формировании перечней специализированных строительных ресурсов".

В рамках указанных документов, в соответствии с [Правилами мониторинга цен строительных ресурсов](http://docs.cntd.ru/document/420387425) (установлены [постановлением Правительства РФ N 1452 от 23.12.2016](http://docs.cntd.ru/document/420387425)) утверждены:

сводный перечень строительных ресурсов-представителей, который является систематизированным перечнем строительных ресурсов, используемых при строительстве различных видов объектов капитального строительства ([ОКС](http://docs.cntd.ru/document/842501120));

перечни специализированных строительных ресурсов, которые являются систематизированными перечнями строительных ресурсов, используемых при строительстве отдельных видов [ОКС](http://docs.cntd.ru/document/842501120), имеющих отраслевую или иную специфику.

В сводный перечень включено 694 позиции строительных материалов, оборудования, машин и механизмов, наиболее часто применяемых в строительстве.

Во втором случае речь идет об определении индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов.

Перечни специализированных строительных ресурсов сформированы для следующих [ОКС](http://docs.cntd.ru/document/842501120):

автомобильные дороги и искусственные сооружения;

объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта;

объекты магистрального трубопроводного транспорта нефти и сооружения, участвующих в технологическом процессе транспорта нефти и нефтепродуктов;

объекты использования атомной энергии;

объекты электроэнергетики;

объекты ракетно-космической промышленности.

# 17.01.22 ЕРЗ. Установлена форма соглашения для привлечения строителей из Узбекистана

На одном из федеральных правовых порталов размещен приказ Минстроя России [№735/пр](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_406602/) от 11.10.2021 «Об установлении примерной формы соглашения о реализации пилотного проекта по привлечению граждан Республики Узбекистан для осуществления временной трудовой деятельности у российских юридических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность в сфере строительства».

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/dlya-raboty-na-rossiyskikh-stroykakh-iz-uzbekistana-priyedet-10-tys-chelovek?search=%D1%83%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D0%BA) портал ЕРЗ.РФ, в соответствии с Постановлением Правительства РФ [№1694](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202110070024?index=0&rangeSize=1) от 06.10.2021 «О реализации пилотного проекта по привлечению граждан Республики Узбекистан для осуществления временной трудовой деятельности у российских юридических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность в сфере строительства, и о внесении изменения в распоряжение Правительства РФ [№635-р](http://government.ru/docs/all/126728/) от 16.03.2020», в России запускается пилотный проект по привлечению 10 тыс. граждан Узбекистана для временной трудовой деятельности в структурах российских юридических лиц, работающих в сфере строительства, об этом ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/dlya-raboty-na-rossiyskikh-stroykakh-iz-uzbekistana-priyedet-10-tys-chelovek?search=%D1%83%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D0%BA) портал ЕРЗ.РФ.

 Согласно [абз. 3 пп. «в» п. 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_397322/" \l "dst100054) данного Постановления, Минстрой России разработал и установил форму соглашения о реализации пилотного проекта по привлечению граждан Республики Узбекистан для осуществления временной трудовой деятельности у российских юридических лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность в сфере строительства.

Соглашение состоит из пяти разделов:

• Предмет соглашения — порядок и условия взаимодействия Сторон при реализации Пилотного проекта.

• Права и обязанности Сторон. В данном разделе устанавливается перечень мероприятий, которые осуществляет работодатель за счет собственных сил и средств. В этот перечень включены:

– регистрация на Единой цифровой платформе в сфере занятости и трудовых отношений «Работа в России»;

– проведение квалификационного отбора кандидатов на привлечение к трудовой деятельности в рамках Пилотного проекта;

– оформление патента, при участии ГБУ г. Москвы «Многофункциональный миграционный центр» и ФГУП «Паспортно-визовый сервис»;

– прохождение трудящимися-мигрантами экзамена по русскому языку как иностранному, истории России и основам законодательства РФ при необходимости;

– медицинское освидетельствование трудящихся-мигрантов в объеме, предусмотренном законодательством РФ, в том числе тестирование на новую коронавирусную инфекцию COVID-19;

– вакцинация против новой коронавирусной инфекции COVID-19;

– перевозка трудящихся-мигрантов к месту осуществления трудовой деятельности на территории РФ;

– заключение с трудящимся-мигрантом трудового договора в соответствии с законодательством РФ;

– соблюдение санитарно-эпидемиологических требований, установленных на территории РФ, с учетом особенностей, установленных [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=397322&dst=100050&field=134&date=14.01.2022);

– предоставление на еженедельной основе в адрес Минстроя России информации о текущем статусе реализации мероприятий в рамках Пилотного проекта;

– внесение на Единую цифровую платформу в сфере занятости и трудовых отношений «Работа в России» с последующим размещением на единой цифровой отраслевой платформе Минстроя России сведений о статусе трудящегося-мигранта, в том числе по его приезду на территорию РФ, заключению/прекращению/расторжению трудового договора, аннулированию патента, а также по его выезду (при наличии информации).

 • Иные условия. В данном разделе стороны назначают полномочных представителей, ответственных за реализацию Соглашения, с указанием номеров телефонов и e-mail.

• Заключительные положения;

• Реквизиты и подписи Сторон.

Соглашение подписывается в двух экземплярах, один экземпляр находится у Минстроя России, другой — у работодателя.

# 18.01.22 АНСБ. Подготовительные работы выделяются в отдельный этап строительства

Минстрой предлагает внести изменение в понятие «этап строительства», зафиксированное в Положении об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (утверждено постановлением правительства № 145 от 5 марта 2007 г.), с тем чтобы выделить в самостоятельный этап проектирование подготовительных работ – отдельно от подготовки проектной документации основного объекта капстроительства.

Это поможет примерно на год сократить срок строительства: утвердить проект, получить разрешение на выполнение подготовительных работ и приступить к строительно-монтажным работам по подготовительному этапу в то время пока основная проектная документация на объект ещё находится в работе.

С этой целью в абзац четвёртый пункта 2 упомянутого Положения вносятся дополнения, квалифицирующие подготовительный этап строительства объектов производственного назначения, объектов метрополитена, линейных объектов транспортной инфраструктуры, объектов использования атомной энергии.

Под этапом строительства объектов производственного назначения, например, понимается комплекс работ по подготовке территории строительства — снос строений, переустройство инженерных коммуникаций, вырубку леса, археологические раскопки и т.д. Для объектов использования атомной энергии кроме перечисленного выше под этапом строительства также понимается комплекс работ по строительству временных зданий, объектов инфраструктуры, подъездных путей, линий связи, инженерных коммуникаций, а также комплекс работ по подготовке территории строительства — оформление прав владения и пользования на земельные участки для размещения объектов использования атомной энергии и объектов его инфраструктуры.

Аналогичное дополнение вносится и в пункт 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (утверждено постановлением правительства № 87 от 16 февраля 2008 г.).

В Национальном объединении изыскателей и проектировщиков предлагают профсообществу ознакомиться с проектом постановления и поделиться замечаниями и предложениями до 2 февраля.

# 18.01.22 Техэксперт. Минстрой разработает единую форму задания на проектирование ОКС

Минстрой России займется разработкой единой формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства (ОКС), строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации.

Соответствующие поправки в Положение о министерстве уже разработаны и проходят процедуру ОРВ.

Поправки в [Градкодекс](http://docs.cntd.ru/document/901919338), предусматривающие разработку единой формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование ОКС ([ч.12.4, ст.48](http://docs.cntd.ru/document/901919338)), введены в декабре прошлого года.

 В Минстрое отмечают, что отсутствие единой формы задания на проектирование затрудняет идентификацию объектов по классификатору объектов капитального строительства в части их назначения и функционально-технологических особенностей, что создает сложности при ведении ЕГРЗ.

# 18.01.22 Техэксперт. Минстрой опубликовал рекомендуемые формы сметы

В [письме N 58202-СМ/09 от 30.12.2021](http://docs.cntd.ru/document/727821596) ведомство сообщило "О рекомендуемых формах сметы контракта и акта выполненных работ".

В письме, опубликованном на одном из правовых порталов, сообщается, что с 01.01.2022 в соответствии с поправками в [ст.94 Закона о госзакупках](http://docs.cntd.ru/document/499011838) ([44-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/499011838)), внесенными оптимизационным пакетом, вступает в силу обязанность заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) формировать и подписывать документы о приемке оформляемых в ходе исполнения государственных и муниципальных контрактов - в электронной форме в Единой информационной системе в сфере закупок (ЕИС).

 В рамках работы по внедрению электронного актирования строительных работ в ЕИС в сфере закупок разработана единая методология актирования строительных работ по укрупненным позициям сметы контракта и возможности утверждения формы акта о приемке выполненных работ.

Подготовлены соответствующие изменения в приказы:

- [N 9/пр от 14.01.2020 "Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта"](http://docs.cntd.ru/document/564189223) в части дополнения в состав [приложения](http://docs.cntd.ru/document/564189223) формы акта;

- [N 841/пр от 23.12.2019 "Об утверждении Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и Методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства"](http://docs.cntd.ru/document/564162530).

 До утверждения указанных изменений рекомендуется использовать приведенные в приложении к письму формы сметы контракта и акта выполненных работ.

# 19.01.22 ЕРЗ. Исчерпывающий перечень процедур в строительной сфере состоит из 989 документов и согласований

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№2490](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300077) от 25.12.2021 «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых для выполнения предусмотренных ч. 3—7 ст. 5.2 Градостроительного кодекса РФ мероприятий…».

Необходимость утверждения данного [перечня](https://erzrf.ru/publikacii/o-perekhode-ot-ischerpyvayushchego-perechnya-protsedur-k-ischerpyvayushchemu-perechnyu-dokumentov-v-sfere-stroitelstva) установлена [ч.9 ст. 5.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/51843d8aa672b4bab2a19ffcb42b733b1af0b96d/) Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ). Перечень этапов реализации проекта по строительству объекта капитального строительства определен [ч. 2 ст. 5.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/51843d8aa672b4bab2a19ffcb42b733b1af0b96d/) ГрК РФ и включает в себя:

• приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

• утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

• выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

• строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию объекта капстроительства;

• государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капстроительства (помещение, машино-место).

В [ч. 3—7 ст. 5.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/51843d8aa672b4bab2a19ffcb42b733b1af0b96d/) ГрК РФ раскрывается перечень мероприятий, входящих в каждый этап.

Утвержденный исчерпывающий перечень (ИП) устанавливает 989 документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых для выполнения предусмотренных [ч. 3—7 ст. 5.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/51843d8aa672b4bab2a19ffcb42b733b1af0b96d/) ГрК РФ мероприятий.

Постановление вступает в силу с 01.03.2022, после чего признаются утратившими силу:

• Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ [№403](http://government.ru/docs/all/91250/) от 30.04.2014;

• Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения и правилах ведения реестров описаний процедур, утвержденный Постановлением Правительства РФ [№1138](http://government.ru/docs/25279/) от 07.11.2016;

• Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов электросетевого хозяйства с уровнем напряжения ниже 35 кВ и о Правилах ведения реестра описаний указанных процедур, утвержденный Постановлением Правительства РФ [№1504](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201612290077) от 27.12.2016;

• Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства объектов капстроительства нежилого назначения и Правила ведения реестра описаний процедур, указанные в исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капстроительства нежилого назначения, утвержденные Постановлением Правительства РФ [№346](http://static.government.ru/media/files/CtVTfA427aM7YDrr6SVFcsl7GamY0mUx.pdf) от 28.03.2017;

• Исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства сетей теплоснабжения и Правила внесения в него изменений и ведения реестра описаний процедур, указанные в исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства сетей теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ [№452](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201704250012) от 17.04.2017.

Сводные предложения по внесению изменений в исчерпывающий [перечень](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405409&dst=100013&field=134&date=18.01.2022) будут формироваться Минстроем России по предложениям заинтересованных федеральных органов исполнительной власти (ФОИВ).

В случае если положения исчерпывающего перечня будут не соответствовать положениям федеральных законов и (или) принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Правительства РФ, нормативных правовых актов ФОИВ в связи с внесением в такие федеральные законы и акты изменений, то до приведения ИП в соответствие с такими изменениями применяются указанные федеральные законы и акты.

# 20.01.22 АНСБ. Проект закона об архитектурной деятельности представлен на общественное обсуждение

Минстрой России представил на общественное обсуждение и оценку регулирующего воздействия проект федерального закона ««Об архитектурной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документ размещен на портале проектов нормативных правовых актов.

Цель принятия законопроекта ««Об архитектурной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - повышение роли главных архитекторов субъектов и муниципальных образований при осуществлении градостроительной деятельности, включая определение круга полномочий и пределов ответственности главных архитекторов субъектов и муниципальных образований при осуществлении ими архитектурной деятельности.

Как следует из пояснительных документов, действующий закон № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» устарел. Правоотношения в сфере архитектурно-строительного проектирования в настоящее время регулируются положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, иными правовыми актами, а также нормативно-технической документацией. По результатам проведенного анализа правоприменительной практики закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» сделан вывод о недостаточности регулирования отношений, возникающих в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов. Вместе с тем именно Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" определяет права, обязанности и ответственность граждан и юридических лиц, осуществляющих архитектурную деятельность, а также органов государственной власти, органов местного самоуправления, заказчиков (застройщиков), подрядчиков, собственников (владельцев) архитектурных объектов. Однако, действующее правовое регулирование, предусмотренное Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», указанной сферы правоотношение применяется в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации и иным нормативным-правовым актам, в связи с чем необходима его актуализация. Проблема существует в течение длительного времени, и до настоящего времени не решалась.

Законопроектом предлагается закрепить понятия: «архитектурная деятельность»,  «архитектурное решение», «архитектурный проект»,  - «архитектурный объект», «архитектор»,  «главный архитектор проекта» и т.д. Результатом архитектурной деятельности будет являться создание архитектурного проекта.

Кроме представленного нового законопроект вносятся изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации. Так, например, предусматривается, что архитектурной частью правил землепользования и застройки признаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом.

Публичное обсуждение законопроекта продлится до 8 февраля с.г.

Документ размещен по ссылке: [https://regulation.gov.ru/projects#](https://regulation.gov.ru/projects)

# 20.01.22 АНСБ. Минстрой утвердил методику определения затрат на проектную документацию для строительства жилья

Минстрой опубликовал законопроект, утверждающий методику определения затрат на подготовку проектной документации для строительства жилых домов, сообщается в документе, опубликованном на федеральном портале нормативных правовых актов.

"Методика предназначена для применения при определении сметной стоимости работ по подготовке проектной и рабочей документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства жилищно-гражданского назначения на территории РФ", — говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Так, согласно методике, доля стоимости ‎основных проектных работ по проектной документации составляет 40%, рабочей — 60%.

Отмечается, что реализация приказа не потребует дополнительных расходов.

# 20.01.22 ЗаНоСтрой. В профессиональном сообществе выражают тревогу по поводу предлагаемого Минстроем порядка ведения Единого реестра членов СРО и их обязательств

На портале проектов нормативно-правовых актов продолжается обсуждение проекта постановления Правительства РФ об утверждении состава сведений Единого реестра членов СРО и их обязательств, а также порядка его формирования и ведения. Многие представители профессионального сообщества уже [высказали](https://zsrf.ru/blogpost/53/djavol-edinogo-reestra) свои критические замечания к этому документу. С подробностями – наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга.

Как известно, проект постановления разработан Министерством строительства и ЖКХ РФ в целях реализации положений Федерального закона № 447-ФЗ, целью которого является совершенствование сферы саморегулирования. В принципе, идея создания унифицированного общего реестра в сфере изысканий, проектирования и строительства выглядит достаточно здравой. По сути, новый сводный документ должен стать объединением двух уже существующих ресурсов – Единого реестра членов СРО и НРС. Плюс к ним добавится реестр договорных обязательств.

По мнению разработчиков, это позволит обеспечить свободный доступ в режиме реального времени потребителей работ (услуг), в том числе, государственных, муниципальных и иных заказчиков, органов исполнительной власти, к сведениям о членах СРО и их обязательствах с целью рационального выбора подрядчиков и обеспечения добросовестной конкуренции.

Однако многие эксперты, ознакомившись с порядком ведения Единого реестра, посчитали обнародованный проект «сырым и некомпетентным». Весьма удивительно, что сложнейший реестр, сложнейшая структура и система движения информации в него, из него и внутри – всё это уместилось в 17 пунктов. При пристальном рассмотрении выявляются откровенные слабости подготовленного документа.

Например, в пункте 14 указано, что *«член саморегулируемой организации размещает в едином реестре сведения о фактическом совокупном размере обязательств соответственно по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, по договорам подряда на осуществление сноса, заключённым таким лицом с использованием конкурентных способов заключения договоров, о таких договорах, в том числе о заказчике и цене по договору, об изменении сроков и цены договора, о расторжении, исполнении контракта, в течение пяти рабочих дней со дня его заключения, изменения, расторжения, исполнения, а также информационные ссылки на сведения, документы, материалы, размещённые в государственных информационных системах».*

А далее в пункте 16 мы видим следующую сентенцию: *«Саморегулируемая организация в течение 5 рабочих дней с момента размещения членом саморегулируемой организации в едином реестре сведений, указанных в пункте 14 настоящего Порядка, проводит в отношении такого члена проверку и, в случае необходимости, принимает меры, предусмотренные статьёй 55.13 Градостроительного кодекса Российской Федерации».*

В этой связи у представителей профессионального сообщества возникают резонные вопросы к Минстрою России, как к разработчику, а также и к Национальным объединениям, которые, собственно, должны беспокоиться за интересы СРО. Так, на данный момент абсолютно непонятно:

1. Как можно организовать и провести проверку (судя по всему, внеплановую) за 5 рабочих дней?
2. Входит ли в указанные срок и применение мер по статье 55.13 ГрК РФ?
3. Как часто член СРО должен корректировать раздел о совокупном размере: раз в год вместе со сдачей отчёта в саморегулируемую организацию? Или при любом изменении? Тогда в какой срок: незамедлительно после изменения суммы или как?
4. И самый главный вопрос: кто сообщит в СРО о внесении таких изменений?

Аналитики уверены, что названный пункт Порядка вообще не исполним со стороны СРО в указанный срок. Это нереально. Первопричина кроется как раз в анонсированном подходе, что сам член, а не саморегулируемая организация, вносит в реестр сведения о фактическом совокупном. То есть, без какой-либо проверки член СРО будет размещать сведения в Едином реестре. Как НОПРИЗ или НОСТРОЙ это проконтролируют? Непонятно. При этом, ответственность со СРО и её членов никто не снимает.

Нельзя не согласиться с тем, что всё должно быть проще. Член сообщает данные в саморегулируемую организацию, а дальше размещением в реестре занимается СРО. Вот так должно быть. Иначе, вообще, зачем тогда СРО? Эксперты полагают, что если представленный Порядок ведения Единого реестра останется в неизменном виде, то саморегулируемые организации столкнутся с резким негативом, что, теоретически, может даже привести к демонтажу системы саморегулирования.

Именно, поэтому саморегуляторов призывают проявить свою позицию и принять активное участие в подготовке поправок в существующий проект правительственного постановления. Причём времени не так уж и много – надо успеть прислать свои замечания до 8 февраля. Так что саморегулируемое сообщество ждёт своеобразный экзамен на консолидацию.

Остаётся напомнить, что с 1 сентября 2022 года саморегулируемые организации строительной отрасли будут обязаны вести реестры своих членов в составе Единого реестра, держателем которого выступает Национальное объединение СРО соответствующего вида.

# 20.02.22 ЕРЗ. Кто будет устанавливать форму задания на проектирование

На портале проектов нормативных правовых актовразмещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=124095) Постановления Правительства РФ ‎«О внесении изменения в Положение о Министерстве строительства ‎и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации».

Федеральным законом [408-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402552/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100025) от 06.12.2021 [ст. 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/) Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) дополнена [ч. 12.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/).

В соответствии с ней уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти устанавливается форма задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства (ОКС), строительство, реконструкция, капремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы РФ.

Таким федеральным органом исполнительной власти является Минстрой России. Поэтому проект Постановления дополняет [Положение о Минстрое России](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_154589/b7d8b6c59e61353aafd62120956f873606d9ada6/), утвержденное Постановлением Правительства РФ [№1038](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_154589/) от 18.11.2013 дополнительным полномочием по установлению формы задания на проектирование.

По мнению Минстроя России, установление единой формы задания застройщика или технического заказчика ‎на проектирование объекта капстроительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются ‎с привлечением средств бюджетной системы РФ, поможет идентификации проектируемых ОКС в соответствии с [классификатором ОКС](https://class.gge.ru/) по их назначению и функционально-технологическим особенностям.

Кроме того, это позволит корректно отобразить все технико-экономические показатели проектируемых ОКС, в том числе в едином государственном[реестре](https://egrz.ru/) заключений экспертизы проектной документации объектов капстроительства.

Общественное обсуждение проекта документа продлится до 28 января 2022 года.

# 21.01.22 ЕРЗ. Какие СП актуализируют и разработают в 2022 году

Минстрой России опубликовал приказ [№909/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/136664/) от 08.12.2021 «Об утверждении Программы разработки и утверждения сводов правил и актуализации ранее утвержденных сводов правил на 2022 год».

Согласно опубликованному приказу, в 2022 году должно быть разработано и актуализировано (изменено или пересмотрено) 73 Свода правил (СП).

Запланирована актуализация СП в области инженерных изысканий, строительства жилых, общественных и производственных зданий и сооружений, а также эксплуатации и утилизации (сноса) зданий, механической и пожарной безопасности. Всего планируется разработать 17 новых СП:

• «Инженерные изыскания для строительства объектов газовой отрасли»;

• «Конструкции покрытий пространственные металлические. Правила изготовления и монтажа»;

• «Системы электросвязи зданий и сооружений. Правила производства и приемки работ»;

• «Конструкции стальные строительные. Правила обеспечения огнестойкости»;

• «Накопители жидких промышленных отходов. Основные положения проектирования»;

• «Здания жилые многоквартирные. Основные положения»;

• «Здания жилые многоквартирные. Правила проектирования» (актуализация СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»);

• «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;

• «Общественные здания и сооружения. Правила проектирования» (актуализация СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»);

• «Определение основных расчетных гидрологических характеристик»;

• «Трубопроводы промысловые из неметаллических труб. Правила проектирования»;

• «Трубопроводы систем водоснабжения и водоотведения из полимерных предварительно изолированных труб. Правила проектирования и монтажа»;

• «Системы теплоснабжения на базе тепловых насосов. Правила проектирования»;

• «Сети связи. Правила проектирования»;

• «Висячие покрытия. Правила проектирования»;

• «Конструкции из многослойного стекла. Правила проектирования»;

• «Системы фасадные навесные вентилируемые. Правила проектирования, производства работ и эксплуатации».

Большая часть работ по разработке и актуализации СП будет профинансирована из федерального бюджета.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/metodicheskim-soprovozhdeniyem-rabot-po-podgotovke-sp-zaymetsya-fau-ftss?tag=%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9&search=%D0%A1%D0%9F) про изменения, внесенные в Правила разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил (СП), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 [№624](https://base.garant.ru/71437510/), согласно которым методическим сопровождением работ по подготовке СП займется [ФАУ «ФЦС»](https://www.faufcc.ru/technical-regulation-in-constuction/development-plan/).

# 21.01.22 ЕРЗ. Верховный Суд: дополнительные работы не подлежат оплате без явного и утвердительного согласия заказчика на увеличение их стоимости

Верховный Суд РФ определением [№308-ЭС21-26268](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/08abdc0c-de25-4435-9619-4131a7b715e9/a9472c94-0b58-4c6f-9b61-62f22e0ef4a7/A32-14248-2021_20220110_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) от 10.01.2022 отказал подрядчику в оплате выполненных дополнительных работ, не предусмотренных контактом.

Основаниям для судебного разбирательства послужило отсутствие оплаты дополнительных работ, выполненных подрядчиком.

Согласно материалам дела, 27.02.2020 общество (подрядчик) и учреждение (заказчик) заключили муниципальный контракт. По его условиям подрядчик обязался выполнить по заданию заказчика проектные работы, согласно утвержденным заказчиком сметным расчетом, локально-сметным расчетам, ведомостям объемов работ, а также с проектной документацией.

Результат выполненных работ подрядчик должен был передать заказчику, а последний — оплатить выполненные работы в порядке и размере, установленном контрактом, за счет средств бюджета муниципального образования.

Согласно заключенному контракту, его цена составила 12 284 084 руб. 45 коп., являлась твердой, и определялась на весь срок исполнения контракта.

Общество выполнило работы по контракту в полном объеме, учреждение приняло работы и оплатило стоимость, указанную в контракте. Данный факт подтвержден представленными в материалы дела и подписанными сторонами формами №КС-2 и КС-3, платежными поручениями об оплате.

Общество указало, что в ходе выполнения работ установлена необходимость проведения дополнительных работ на общую сумму 672 243 руб. Проведенные дополнительные работы приняты ответчиком и представляют для него потребительскую ценность.

Суды, оценив представленные доказательства, отказали в удовлетворении иска, исходя из следующего:

**•**у учреждения не возникла обязанность по оплате стоимости дополнительных работ;

**•**заказчик не предлагал подрядчику увеличить объем работ и изменить цену контракта; в порядке, предусмотренном [44-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/) и контрактом, дополнительное соглашение об увеличении цены контракта не заключено;

**•**доказательства согласования подрядчиком предъявленных к оплате дополнительных работ с заказчиком в материалах дела отсутствуют;

**•**стоимость работы, предусмотренной контрактом, оплачена в полном объеме;

**•**работы по подпорным стенкам включены в акт о приемке выполненных работ формы №КС-2 от 18.08.2020 №4 на сумму 468 791 руб. 31 коп. и оплачены ответчиком;

**•**подписанные сторонами акты выполненных работ, включая акт на названную сумму, в своей совокупности соответствуют цене и объему работ, предусмотренных условиями контракта;

**•**проверив доводы общества о срочности, безотлагательности работ, а также их согласованности с заказчиком, суды установили, что такая необходимость надлежащими доказательствами не подтверждена.

Суды отметили, что в данном случае подтверждением одобрения заказчика на изменение условий контракта в части увеличения стоимости могло быть только явное и утвердительное согласие на изменение сметной стоимости контракта. Особенности выполнения работ были известны подрядчику как профессиональному участнику правоотношений в сфере выполнения строительных работ, принявшему на себя обязательства по контракту.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда РФ отказала обществу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

# 21.01.22 ЕРЗ. Как Минстрой предлагает сократить срок строительства до одного года

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=124014) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ».

Проект Постановления вносит изменения в [абз. 4 п. 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66669/f08349874a24916e2ba4bb5e8f09935e293f30c6/) «Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного Постановлением Правительства РФ [№145](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_66669/) от 05.03.2007.

В частности, дополнительно устанавливается, что этапом строительства будут признаваться комплекс работ по подготовке территории строительства, включающий в себя оформление прав владения и пользования на земельные участки, необходимые для размещения объекта (или части объекта) капстроительства, строительство временных зданий и сооружений.

Дополнительно уточняется, что будет этапом строительства в отношении объектов метрополитена, атомной энергии и производственного назначения.

Кроме того, исключается норма, устанавливающая обязанность предоставлять для проведения госэкспертизы положительное заключение государственной экологической экспертизы одновременно с проектной документацией и выполненных для ее подготовки результатами инженерных изысканий.

Необходимость разработки проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование.

Аналогичные изменения вносятся в [п. 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/0b4a18f4c37afd1449df12a8ea0515cc4dfc5667/) «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства РФ [№87](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/) от 16.02.2008.

По мнению Минстроя России, выделение в самостоятельный этап проектирование подготовительных работ отдельно от подготовки проектной документации основного объекта капитального строительства, получение разрешения на выполнение подготовительных работ и выполнение строительно-монтажных работ по подготовительному этапу приведет к сокращению срока строительства до 1 года.

Публичное обсуждение проекта Постановления продлится до 2 февраля 2022 года.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

# 14.01.22 РИА Новости Правительство выбрало три отрасли под использование отходов производства

Правительство РФ выбрало три первоочередные отрасли под использование отходов производства

Сельское хозяйство, **строительство** и промышленность выбраны тремя первоочередными отраслями экономики [РФ](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) для использования вторичных материальных ресурсов, соответствующие дорожные карты будут утверждены до апреля, сообщила вице-премьер [Виктория Абрамченко](http://ria.ru/person_Viktorija_Abramchenko/) на Гайдаровском форуме в пятницу.

"Мы с вами выбрали три основные отрасли - сельское хозяйство, строительство и промышленность, - где возможно использовать отходы вторичных материальных ресурсов. Такие три дорожные карты утвердим в первом квартале 2022 года", - сказала Абрамченко.

Она отметила, что будут созданы экотехнопарки, которые будут перерабатывать отходы и извлекать вторичные материальные ресурсы.

По данным правительства, в стране ежегодно накапливается более 8 миллиардов тонн отходов производства.

# 19.01.22 АНСБ. Марат Хуснуллин поручил Минстрою проанализировать саморегулирование и НОК

Вице-премьер Марат Хуснуллин 18 января подписал поручение, согласно которому до 10 июня в правительство России должен быть представлен анализ практики применения положений законодательства, касающихся деятельности саморегулируемых организаций (СРО).

Поручение вице-премьера появилось в развитие поручений президента Владимира Путина по итогам Съезда Российского союза промышленников и предпринимателей, на котором к микрофону прорвался представитель изыскательского сообщества Михаил Богданов и попытался рассказать президенту о том, что все кругом мошенники, кроме него, а систему СРО нужно вообще ликвидировать (подробнее – по ссылке: <http://ancb.ru/publication/read/12402>) .

Главным исполнителем данного поручения назначен Минстрой России, соиспонителями – Ростехнадзор, Минтруд России и РСПП.

Отметим, что поручение и президента, и вице-премьера звучит максимально обтекаемо – представить анализ практики применения законодательства о СРО и практики проведения независимой оценки квалификации и при необходимости, по результатам этого анализа, представить предложения о внесении изменений в законодательство РФ (документ доступен по ссылке [/files/ck/1642589272\_1901\_poruchenie\_Husnullina.jpg](http://ancb.ru/files/ck/1642589272_1901_poruchenie_Husnullina.jpg) ).

На самом деле, это хороший повод актуализировать некоторые аспекты саморегулирования, расшить узкие места, еще раз проанализировать права и обязанности СРО и их членов. Как удалось узнать Агентству новостей «Строительный бизнес», для выполнения поручения вице-премьера будет подготовлена «дорожная карта» с перечнем мероприятий, по итогам выполнения которой будет представлен доклад в правительство и необходимые изменения в законодательство.

Таким образом, скандальное выступление Михаила Богданова, вместо разгрома системы СРО, принесет заметную пользу саморегулируемому сообществу. При этом претензии самого Михаила Богданова останутся только на его совести. Напомним, что причиной демарша данного изыскателя на съезде РСПП явилась, прежде всего, отмена правительством России обновлений СП-14 по сейсмике, инициированных Богдановым, из-за которых в 17 регионах России должно было остановиться новое строительство, а на усиление имеющихся сооружений нужно было потратить триллионы бюджетных средств.

Как следует из аналитической записки, имеющейся в распоряжении АНСБ, общая стоимость антисейсмических мероприятий по укреплению объектов на территориях, где было предусмотрено повышение сейсмичности: жилищного фонда (1,576 трлн. руб.); мест приложения труда (1,230 трлн руб.); социальной и административной инфраструктуры (0,726 трлн руб.); объектов энергетики (1,5 трлн руб.) и инженерной инфраструктуры (0,032 трлн. руб.); иных объектов массового пребывания населения – культуры, спорта, торговли, общественного питания и других (0,61 трлн. руб.), **должна была составить более 5,674 трлн рублей.**

При этом любые работы по усилению зданий и сооружений согласно новым нормам по сейсмике, должны были идти на основе новых изыскательских работ, а претендовал на выполнение этих работ сам Михаил Богданов. По оценке специалистов, благодаря изменениям норм по сейсмике в 48 регионах России Михаил Богданов сформировал для себя рынок в объеме 2 млрд долларов США. Однако своевременная отмена правительством России этих изменений подорвала рынок Михаила Богданова на корню.

# 21.01.22 АНСБ. Правительство рассмотрит меры стимулирования строительства жилья на Дальнем Востоке

Правительство РФ в пятницу рассмотрит пакет законопроектов по стимулированию строительства жилья на Дальнем Востоке. Премьер РФ Михаил Мишустин анонсировал эту тему пятничного заседания кабинета министров в среду на Стратегической сессии по Дальнему Востоку.

"Мы в правительстве очень внимательно относимся к развитию Дальнего Востока. Такие вопросы постоянно в нашей повестке. На ближайшем заседании правительства планируем рассмотреть пакет законопроектов, который должен стимулировать там строительство жилья, упростить ряд процедур в этой сфере", — сказал он.

Мишустин напомнил о программах стимулирования переезда россиян в дальневосточные регионы — "Дальневосточный гектар" и "Дальневосточная ипотека". По его словам, земельные участки получили около 100 тыс. человек, а площадь осваиваемых земель превысила 68 тыс. гектар, почти 33 тыс. жителей региона смогли улучшить жилищные условия.

Тем не менее, продолжил премьер, ситуация в этой сфере остается непростой. В подтверждение своих слов он привел данные, согласно которым стоимость квадратного метра жилья на Дальнем Востоке примерно на 15% выше, чем в среднем по стране.

"Чтобы стимулировать строительство доступного жилья, а также объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктуры, необходимых для удобства людей, мы скорректируем законодательство. Застройщики смогут в упрощенном порядке получить льготы для резидентов территорий опережающего социально-экономического развития", — сказал Мишустин.

"Соответствующий пакет законопроектов мы планируем рассмотреть на заседании правительства уже в эту пятницу", — добавил премьер.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 17.01.22 ЗаНоСтрой. Константин Михайлик рассказал, что нужно сделать для эволюционного перехода к технологиям информационного моделирования полного цикла в важнейшей отрасли

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик в рамках Гайдаровского форума принял участие в сессии «Технологии информационного моделирования – драйвер или барьер развития строительного комплекса России», где рассказал о подготовке кадров, отечественном программном обеспечении для развития ТИМ на территории страны, а также планах на 2022 год.

Для поэтапного внедрения ТИМ, в конце 2021 года утверждена Стратегия цифрового развития, а также разработан и утверждён план мероприятий («дорожная карта») реализации постановления Правительства РФ № 331.

Константин Александрович в своём выступлении обозначил основные задачи, которые ставит перед собой Минстрой России: «Для эволюционного перехода к технологиям информационного моделирования полного цикла необходимо решить ряд задач: во-первых, обеспечить отрасль квалифицированными кадрами в области ТИМ и к 2024 году обучить порядка 300 тысяч новых специалистов, во-вторых, интегрировать имеющееся ПО каждого этапа жизненного цикла объекта в единую линейку для обеспечения бесшовности бизнес-процессов, и, в-третьих, сделать упор на методологическую обвязку – необходимо оперативно обновлять своды правил и ГОСТы в области ТИМ, для того, чтобы они отражали все существующие новации и потребности рынка».

Минстроем России реализован ряд мероприятий для подготовки кадров в области информационного моделирования: создан специальный координационно-методический центр на базе МГСУ, разработаны специальные образовательные программы. Кроме этого, запущены образовательные курсы, в том числе, бесплатные, с целью обеспечить потребность рынка квалифицированными специалистами в области ТИМ. Такое обучение реализуется несколькими крупными образовательными учреждениями, которое уже прошли несколько тысяч человек.

# 18.01.22 АНСБ. Минстрой России утвердил План разработки и актуализации Сводов правил на 2022 год

Минстрой России опубликовал План разработки и утверждения Сводов правил и актуализации разработанных ранее Сводов правил на 2022 год.

В целом за 2022 год должно быть разработано и актуализировано 73 нормативно-технических документа. С «нуля» будут разработаны 17 Сводов правил, в большинстве своем, на средства федерального бюджета. Остальные 56 документов – СП и СНиПов - будут актуализированы в соответствии с изменениями строительных, изыскательских и проектных технологий.

Документы актуализируются и разрабатываются в области жилищного и гражданского строительства, эксплуатации и утилизации зданий, производства различных строительных материалов, а также в области инженерных изысканий, пожарной безопасности и градостроительства.

Отметим, что в этом перечне нет Сводов правил, регулирующих применение технологий информационного моделирования в строительстве. При этом в ближайшее время должен быть представлен блок Национальных стандартов Единой системы информационного моделирования в строительной отрасли.

Полный текст документа доступен по ссылке:[/files/ck/1642505441\_1801\_Plan\_SP.pdf](http://ancb.ru/files/ck/1642505441_1801_Plan_SP.pdf)

# 20.01.22 СГ. Каждая третья российская семья хочет улучшить жилищные условия

Улучшить свои жилищные условия хотят 22,7 млн российских семей (37% от всех семей в России). Об этом в ходе пресс-конференции ТАСС в четверг заявил генеральный директор фонда ВЦИОМ Константин Абрамов, уточнив, что из них 9,7 млн семей [не имеют возможности](https://stroygaz.ru/news/dwelling/nazvana-srednyaya-stoimost-kvartir-v-novostroykakh-rossii/) улучшить свои жилищные условия (43%).

Кроме того, более половины молодых семей (3,9 млн), которые нуждаются в обновлении жилья, не могут себе этого позволить. В целом, улучшить свои жилищные условия в ближайшие 5 лет планируют 17,8 млн семей. Еще 2,7 млн семей задумаются об этом позже, а 31,5 млн семей не планируют обновлять жилье. Кроме того, у 5,9 млн семей есть непогашенная ипотека.

Глава фонда отметил, что с 2017 года количество семей, которые хотят поменять жилье, снизилось. Тогда этот показатель находился на уровне 45% от общего количества российских семей. «Это произошло за счет активного развития строительной отрасли и ипотеки, что позволило 17,6 млн семей сменить жилье на более комфортное. Еще 13,1 млн семей сформировали в этот период новую потребность в улучшении жилищных условий», — прокомментировал Константин Абрамов.

По словам руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Михаила Гольдберга, накопленная потребность россиян в улучшении жилищных условий удовлетворяется быстрее, чем накапливается новая. «В периоде ближайших 15-20 лет мы имеем все шансы полностью удовлетворить растущий спрос, то есть прийти к тому, что при формировании новой потребности за счет естественных процессов она будет сразу же удовлетворяться», — отметил он.

По данным аналитического центра ДОМ.РФ, на конец 2021 года в среднем на одного россиянина приходится 24,2 кв. метра жилья. Это ниже данных Росстата (26,9 «квадратов»), так как не учитывается неиспользуемое жилье и вторые квартиры. При этом, 7,3 млн семей (11%) живут в стесненных условиях, когда на одного человека приходится менее 10 кв. метров. У 40 млн семей (60%) этот показатель находится на уровне 10-30 кв. метров, а еще у 14,4 млн семей — более 30 «квадратов» на человека.

Помимо этого, 3,2 млн семей по самооценке живут в аварийном жилье общей площадью 134 млн кв. метров. Это в 3,5 раза больше официальных данных (900 тыс. семей).

По данным опроса, большинство россиян живут в многоквартирных домах (65% семей), оставшиеся 35% проживают в частных домах. Однако большинство граждан предпочли бы жить в индивидуальных домах (73% семей), и только четверть — в квартирах. Кроме того, 17% опрошенных проживают в арендном жилье, из которых только 11% снимают его на рыночных условиях. В Европе и США жилье арендуют 34% семей, а в крупнейших городах мира — до 80%.

Ранее Марат Хуснуллин [заявил](https://stroygaz.ru/news/dwelling/rost-stavki-tsentrobanka-stavit-pod-ugrozu-rost-vvoda-zhilya-v-rossii/), что рост ключевой ставки Центробанка ставит под угрозу рост ввода жилья в России.

Справочно:

В совместном опросе ВЦИОМ и ДОМ.РФ приняли участие 5,7 тыс. человек из всех регионов России. В анкете было более 100 вопросов.

# 20.01.22 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Мы должны начать строить то, что запланировали как в рамках КРТ, так и проектов с привлечением средств ИБК

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин провёл совещание с регионами по вопросу реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) и объектов, которые будут создаваться с привлечением инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК). Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы ведомства.

Все субъекты Российской Федерации обеспечили принятие нормативных правовых актов в объёме, обеспечивающем возможность подготовки проекта решения о КРТ, его принятия, проведения торгов на право заключения договора о КРТ, а также заключения такого договора. Сегодня, субъектами уже подготовлено 97 проектов решений о КРТ, из них принято 55. Что касается инфраструктурных бюджетных кредитов, то на сегодняшний день утверждены проекты на строительство более 600 объектов инфраструктуры. Бюджетный кредит предоставляется при условии утверждения нормативным правовым актом субъекта Федерации детализированного перечня мероприятий, который необходим для создания объекта, а также заключения соглашения с Минстроем России о его реализации.

В своём выступлении господин Ломакин подчеркнул необходимость перехода к практической реализации проектов: «Если в 2021 году нашей основной задачей была подготовка проектов, то в 2022 году – это переход от теории к практике. Мы должны начать строить то, что запланировали как в рамках КРТ, так и проектов с привлечением средств ИБК. Поэтому регионы, которые не подготовили необходимую документацию и не приняли соответствующие нормативно-правовые акты, прошу ускориться и предоставить их в установленные сроки».

По данным регионов на территории страны сегодня рассматривается применение механизма КРТ в отношении 661-й территории общей площадью 24,5 тысячи гектара с градостроительным потенциалом 143,4 миллиона квадратных метров, в том числе, 117,1 миллиона «квадратов» жилой площади и 25,1 миллиона квадратных метров нежилой.

# ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ»

# 17.01.22 ЕРЗ. ЦБ: продолжается рост показателей долевого строительства

Банк России опубликовал [информацию](http://www.cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva/2021-12-01/#highlight=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) о динамике финансирования долевого строительства.

Согласно опубликованным данным, общий объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах эскроу, на 01.12.2021 составил 3,01 трлн руб. Месяцем ранее этот показатель составлял 2,84 трлн руб.

794 млн руб. уже перечислены застройщикам с «раскрытых» счетов эскроу, из них 202,9 млн — в Москве и Московской области.

Общая сумма действующих кредитных договоров, заключенных банками и застройщиками, на 01.12.2021 составляет 6,25 трлн руб.

Общее количество открытых счетов эскроу достигло почти 646 тыс., из них:

• в Центральном ФО — 258 457;

• в Дальневосточном ФО — 17 116;

• в Приволжском ФО — 106 597;

• в Северо-Западном ФО — 83 278;

• в Северо-Кавказском ФО — 8 366;

• в Сибирском ФО — 47 972;

• в Уральском ФО — 59 828;

• в Южном ФО — 63 954.

Средняя ставка по кредитным договорам в федеральных округах составила:

• в Центральном ФО — 4,71% (на 01.11.2021 она равнялась 4,74%);

• в Дальневосточном ФО — 4,02% (на 01.11.2021 было 3,94%);

• в Приволжском ФО — 2,69% (на 01.11.2021 — 3,09%);

• в Северо-Западном ФО — 4,11% (на 01.11.2021 — 4,12%);

• в Северо-Кавказском ФО — 2,35% (на 01.11.2021 — 2,92%);

• в Сибирском ФО — 4,10% (на 01.11.2021 — 3,94 %);

• в Уральском ФО — 3,35 (на 01.11.2021 — 3,15%);

• в Южном ФО — 3,15% (на 01.11.2021 она составляла 3,00%).

Напомним, что портал ЕРЗ.РФ ежемесячно [публикует](https://erzrf.ru/news/tsb-rabotat-s-zastroyshchikami-po-schetam-eskrou-imeyut-pravo-89-bankov?search=%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2) актуальный перечень банков, имеющих право открывать счета застройщикам и счета эскроу.

# 21.01.22 За-Строй. Квартирный вопрос – ещё 20 лет?

Полностью решить вопрос потребности граждан в жилье удастся в течение двух десятилетий, считают в «Дом.РФ»

Руководитель Аналитического центра госкомпании «Дом.РФ» Михаил Гольдберг в ходе вчерашнего пресс-брифинга, посвящённого исследованию об обеспеченности россиян жильём, заявил:

Существующая потребность в жилье удовлетворяется быстрее, чем появляется новая. То есть, условно говоря, в каком-то промежутке 15-20 лет мы имеем все шансы решить полностью жилищную потребность людей, прийти к состоянию, когда будет появляться за счёт естественных процессов новая потребность, и она будет тут же удовлетворяться.

По данным исследования «Дом.РФ», обеспеченность жильём составила порядка 24,2 квадратных метра на человека. Это на 10% ниже показателей Росстата, который учитывает пустующий фонд.

По данным Фонда ВЦИОМ, за 5 лет сократилась накопленная потребность в улучшении жилищных условий на 4,5 миллиона семей. Так, 17,6 миллиона семей приобрели новое жилье, а 13,1 миллиона – сформировали новую потребность. При этом 11,6 миллиона – планируют в течение 5-ти лет купить новое жильё.

В нашей стране 22,7 миллиона (37% от общего числа) хотят улучшить жилищные условия. С 2017 года этот показатель снизился на 8%. При этом 9,7 миллиона семей или 43% от общего числа не видят возможности улучшить свои жилищные условия, а 3,9 миллиона (55%) не могут того сделать.

Также по итогам опроса эксперты выяснили, что 10% семей (5,9 миллиона) имеют непогашенную ипотеку. Господин Гольдберг пояснил:

Проникновение ипотеки стремительно нарастает – около 11-ти процентов составляет отношение задолженности ипотечного портфеля к ВВП. И мы видим, что при текущей динамике развития событий около 15-ти процентов ВВП к 2030 году будет составлять ипотечный портфель. Это хороший показатель, он соответствует уровню стран Восточной Европы

Всего в опросе приняли участие 5,7 тысяч человек из всех регионов России. В анкете было более 100 вопросов.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 17.01.22 ЗаНоСтрой. Благодаря 447-ФЗ в России могут появиться 7 новых строительных СРО в регионах, где отсутствуют свои саморегулируемые организации

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/64sro_stroiteley.jpg?_=3568917202)

Один из вопросов, который долгое время безуспешно пыталось решить саморегулируемое сообщество, стало создание СРО в тех регионах, где до сих пор отсутствуют собственные Союзы и Ассоциации. Процесс этот был затруднён тем, что Градостроительный кодекс РФ не регламентировал порядок перехода в такие СРО строителей, которые действуют в данном регионе, но состоят в саморегулируемых организациях сопредельных субъектов. Ранее предлагавшиеся инициативы «снизу» не нашли поддержки и понимания на федеральном уровне. Однако новый Федеральный закон № 447-ФЗ даёт такую возможность. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Красноярска.

Помимо прочих положений, 447-ФЗ вносит изменения в статью 55.6 ГрК РФ, касающиеся возможности перевода взноса в компенсационные фонд в случае перехода компаний во вновь открытую саморегулируемую организацию в области строительства в том регионе, где она до сих пор отсутствовала.

Данная проблема тянется с 2016 года. С объявлением регионализации строительного саморегулирования в России субъекты Федерации оказались в неравном положении. В одних регионах Союзы и Ассоциации смогли без особых проблем сохранить свои позиции с учётом местных строительных компании. В других обрели самостоятельность в качестве юридических лиц филиалы крупных межрегиональных СРО. Наконец, кое-где начали работу бывшие столичные СРО, принявшие решение сменить прописку.

При этом остался неохваченным ряд регионов, которые оказались неинтересны саморегулируемому сообществу, в силу незначительного количества местных строительных компаний. В некоторых из них, как, например, как Бурятия, Ингушетия, Республика Крым и других, проблема не столь давно была решена. Местным строителям удалось в период 2016-2018 годов собрать необходимый для регистрации минимум членов, сформировавших первоначальный компфонд в своих НКО, и получить заветный статус СРО. Как правило, происходило это при активном участии местных властей, которые понимали необходимость создания региональной СРО и прилагали усилия для её появления.

Но далеко не везде эта деятельность увенчалась успехом. На сегодняшний день, согласно данным Единого реестра членов Национального объединения строителей, в Российской Федерации имеется, 7 регионов, в которых отсутствуют собственные строительные СРО. К ним относятся:

1. Севастополь – 255 членских организаций;

2. Курганская область – 219 членских организаций;

3. Республика Адыгея – 208 членских организаций;

4. Карачаево-Черкесская Республика – 159 членских организаций;

5. Магаданская область – 125 членских организаций;

6. Республика Алтай – 117 членских организаций;

7. Республика Тыва – 97 членских организаций.

Главной проблемой, почему создание новых СРО стало затруднено, оказались пробелы в Градостроительном кодексе РФ. Старый взнос, согласно действовавшим до 30 декабря 2021 года требованиям, оставался в старой СРО и не подлежал возврату и перечислению. А организаций, готовых вторично сдавать ощутимую сумму ради удовольствия создать региональную СРО, было не так много.

Теперь же, пункт 4 статьи 55.6 ГрК РФ дополнен частью 17, согласно которой:

*«В случае, если в соответствии с пунктом 2 части 3 настоящей статьи юридическое лицо, индивидуальный предприниматель являются членами саморегулируемой организации, зарегистрированной в субъекте Российской Федерации, отличном от субъекта Российской Федерации, в котором зарегистрированы указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, и в субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрированы указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, создана саморегулируемая организация, указанные юридическое лицо, индивидуальный предприниматель осуществляют переход в саморегулируемую организацию, созданную в субъекте Российской Федерации по месту регистрации указанных юридического лица, индивидуального предпринимателя».*

Таким образом, теперь препятствий для появления собственных строительных Союзов и Ассоциаций в «пустующих» регионах нет. Появятся ли они на самом деле – покажет время. В большей степени это зависит от позиции региональных властей, которые могут захотеть консолидировать строителей субъекта в рамках местной организации. Либо, как второй вариант, возможностью воспользуются опытные топ-менеджеры в сфере СРО. Сформировав региональную строительную СРО и добавив к ней далее межрегиональные проектные и изыскательские Ассоциации и Союзы, можно развернуть вполне работоспособный проект, забрав освободившийся сегмент рынка.

# 18.01.22 СГ. НОСТРОЙ приглашает к обсуждению проекта о едином реестре членов СРО

Согласно законодательству с 1 сентября 2022 года саморегулируемые организации (СРО) в сфере строительства, изысканий и проектирования должны вести реестры своих членов в составе единого реестра, за формирование и ведение которого отвечает национальное объединение саморегулируемых организаций соответствующего вида.

Минстроем России разработан проект постановления об утверждении состава сведений единого реестра о членах СРО и их обязательствах, порядка формирования и порядка ведения этого реестра.

В документе содержатся перечень требуемых для внесения сведений о членах [саморегулируемых организаций](https://stroygaz.ru/publication/srochno-v-nomer/territoriya-rosta5/) и порядок формирования единого реестра членов саморегулируемых организаций, в том числе порядок их включения в указанный реестр.

Проект постановления размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов для общественного обсуждения, которое продлится до 9 февраля 2022 года.

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) приглашает принять участие в обсуждении проекта постановления и направить имеющиеся замечания и предложения к документу в срок до 24 января 2022 года.

# 18.01.22 СГ. Антон Глушков: строители смогли сэкономить миллиарды, покупая металл на маркетплейсах

Нехватка металла и рост цен металлоизделия в 2021 году привели к тому, что начали формироваться так называемые маркетплейсы, где строительная компания, минуя посредников, может напрямую у завода приобретать металл по прямым договорам. Об этом сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая в эфире программы телеканала Россия-1.

«Этот эксперимент мы в рамках национального объединения делали и законтрактовали 840 тыс. тонн. В масштабах страны это достаточно маленькая величина, но экономия строителей составила более 10 миллиардов рублей», - сказал он.

Как сообщает пресс-служба НОСТРОЙ, среди основных причин роста цен на металлопрокат в России [Антон Глушков](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/nostroy-mekhanizm-peresmotra-smetnoy-stoimosti-stroitelstva-pokazal-svoyu-effektivnost/) назвал международную конъюнктуру. По его словам, большая часть рынков, где работали основные конкуренты российских металлургических компаний, в том числе компании КНР, – из-за пандемии останавливались, также нарушились цепочки поставок.

«Мировая конъюнктура говорит сама за себя, и надо порадоваться за металлургов, что они смогли увеличить свои экспортные поставки и стоимость», - сказал президент НОСТРОЙ, отметив, что российскому металлопрокату удалось отыграть достаточно большую долю международного рынка. В тоже время это создало дисбаланс поставок на внутренний рынок и внешний рынок.

«Это привело к тому, что Минпромторг, который отвечает у нас как раз за регулирование цен, вынужден был увеличить экспортные пошлины на вывоз металла и экспортные пошлины на вывоз черного лома», - указал Антон Глушков.

По его словам, стабилизировать ситуацию с ценами могли бы инвестиции в производство металлопроката. «Наверное, стабильный спрос приведет к тому, что производители будут вкладываться в перевооружение и автоматизацию процесса, что конечно скажется на его себестоимости», - добавил президент нацобъединения.

# 18.01.22 АНСБ. НОПРИЗ разместил электронные справочники программного обеспечения для ТИМ

На сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков появился раздел «Справочники ТИМ», в котором размещены электронные справочники программного обеспечения для работы в ТИМ и анализ опыта применения цифровых технологий в строительстве.

Электронный справочник программных продуктов, предназначенных для цифровизации проектно-изыскательской деятельности, содержит четыре раздела, в том числе, перечень разработчиков программного обеспечения и технологий для информационного моделирования (<https://www.nopriz.ru/nreesters/tim/?fbclid=IwAR1Nh2NjkldJ3vg3iQ5_btq8zHARJ2v1y2l54C21cDZwk9FuvOvo16UM1e4>) и перечень программных продуктов для информационного моделирования (<https://www.nopriz.ru/nreesters/tim/?fbclid=IwAR1Nh2NjkldJ3vg3iQ5_btq8zHARJ2v1y2l54C21cDZwk9FuvOvo16UM1e4>).

Электронный справочник опыта применения цифровых технологий в проектно-изыскательской деятельности содержит Справочник объектов с применением технологий информационного моделирования – таких объектов на всю Россию обнаружилось 80 локаций. Здесь же размещен Справочник проектных организаций, применяющих ТИМ – таковых НОПРИЗ насчитал 70 штук.

Электронные справочники, разработанные НОПРИЗом, прошли обсуждение на окружных конференциях НОПРИЗ и утверждены его Советом как рекомендованные к применению.

# 19.01.22 АНСБ. Кирпич в России подорожал почти на 38% за год

Цены на кирпич в России на фоне общего удорожания стройматериалов выросли почти на 38% по итогам 2021 года, сообщили во вторник ТАСС в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ).

"Национальное объединение строителей отмечает, что за 2021 год средний рост цен на кирпич составил 37,68%", - сказали в пресс-службе.

Кроме того, по данным объединения, которое официально участвует в мониторинге цен строительных ресурсов, битумный кровельный материал за год подорожал на 30%, раствор - на 17%, бетон - на 16%.

Согласно данным Росстата, в целом стоимость строительных материалов в России за 2021 год выросла на 24%. В декабре цены в среднем выросли на 0,2%, в том числе на красный кирпич и ламинат - на 1,9%, оконное стекло - на 1,2%, рубероид - на 0,8%. В декабре подешевели: древесностружечные плиты, ориентированно-стружечные - на 1,4%, обрезные доски - на 0,1%.

Резкий рост цен на стройматериалы в России начался в конце 2020 года с удорожания металла, а позже и других строительных ресурсов. Для решения этой проблемы было предложено перевести закупки металлопродукции девелоперами напрямую у производителей, исключив трейдерское звено. Кроме того, в августе 2021 года правительство России разрешило увеличивать цены государственных контрактов на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в пределах 30% для компенсации удорожания стройматериалов. С 1 августа по 31 декабря 2021 года в России были введены заградительные пошлины на экспорт черных и цветных металлов, а также продукции металлургии за пределы Евразийского экономического союза. Вместе с этим ФАС возбудила дела против нескольких производителей и поставщиков металлопроката.

# 19.01.22 ЗаНоСтрой. В НОСТРОЙ начались перемены, направленные на повышение управляемости Аппаратом и прозрачности деятельности всего Нацобъединения

После назначения руководителя Аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков Сергея Кононыхина на должность исполнительного директора Национального объединения строителей, многие предполагали, что эта перестановка даст старт серьёзным реформам НОСТРОЙ. Возможные изменения изучил наш добровольный столичный эксперт из Нижнего Новгорода.

В ходе планируемых преобразований, согласно инсайдерской [информации](https://zsrf.ru/news/2022/01/18/nostroj-grjadet-obnovlenie) сайта За-Строй.РФ, может быть существенно ротирована команда Нацобъединения строителей, поменяется структура в соответствии с новыми целями и задачами. В частности, эти предположения подтвердило недавнее назначение на пост заместителя исполнительного директора. Занимавшего данную должность Александра Князева сменил заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Виталий Ерёмин.

Грядут дальнейшие перемены, которые будут более, чем серьёзными. По предварительным прогнозам, Национальное объединение ждут следующие структурные преобразования.

1. Дирекция будет вновь переименована в Аппарат. Название подчёркивает подчинённое положение этой управленческой структуры и недвусмысленно намекает на унификацию с системой НОПРИЗ.

2. Грядёт большое сокращение штата. Разные источники называют количество от 22-х до 24-х сотрудников, включая тех, кто трудился по договорам ГПХ. Как отмечает сайт За-Строй.РФ, «скептики могут поехидничать, что обычно по итогам сокращений выгоняют как раз тех, кто действительно работает, а сваты-браты и прочая ценная публика только повышает своё довольствие».  
  
Но в данном случае ситуация несколько иная. Сергей Александрович явно не в той ситуации, чтобы лишать себя действительно компетентных работников и вешать на свою шею непонятных бездельников. А уж разобраться – кто есть кто – ему, без сомнения, поможет многолетний опыт руководства аналогичными процессами в НОПРИЗ.

3. Ожидается реструктуризация департаментов, возможно, со сменой наименований и переформатированием функций. Подробности пока не известны, но логичным шагом будет бросить взгляд на НОПРИЗ и учесть, как построена работа в данном Национальном объединении. Что, скорее всего, и будет взято за образец, разумеется, с учётом необходимых отраслевых корректировок.

4. По персоналиям есть сведения, что у руководителя Аппарата НОСТРОЙ будет 4 заместителя. Это уже упомянутый Виталий Ерёмин, который будет отвечать за правовое обеспечение, Валерий Карпов, курирующий вопросы цифровизации, Павел Малахов, ныне возглавляющий департамент ценообразования и техрегулирования, и Михаил Любимов, который будет отвечать за Единый реестр членов и НРС, куда добавится ещё и реестр ОДО.

По мнению независимых наблюдателей, преобразования ожидаются достаточно жёсткими, направленными, в первую, очередь на повышение прозрачности и управляемости структуры Дирекции-Аппарата. Провести их также предстоит в сжатые сроки, поскольку впереди у НОСТРОЙ и саморегулирования в целом непростое время. Это и переход на объединенный реестр, и введение обязательной НОК, и новые требования по цифровизации. Наконец, не стоит забывать о президентском поручении по проверке строительного саморегулирования, которая должна пройти в первом полугодии. Таким образом, новым кадрам придётся очень быстро и активно включаться в работу по вновь поставленным масштабным задачам.

# 20.01.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Как оформляется приёмка документов в электронной форме с использованием ЕИС

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/88EIS_(2).png?_=2135042036)

В прошлом году было принято 7 федеральных законов, вносящих изменения в закон № 44-ФЗ, при этом самым масштабным из них является Федеральный закон от 2 июля 2021 года №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Одной из принципиальных новелл этого закона стало нововведение об электронном актировании, предусматривающее подписание с 1 января 2022 документа о приёмке в электронной форме. Подробности о том, каким образом реализуется эта опция, опубликовал сайт ЕИС, а наш добровольный эксперт из Махачкалы предлагает ознакомиться с процедурой поближе.

С указанного времени статья 94 Федерального закона № 44-ФЗ дополняется частями 13 и 14 о формировании и подписании документа о приёмке в электронной форме с использованием ЕИС. Надо отметить, что с момента передачи полномочий по регулированию контрактной системы в Минфин России положения 44-ФЗ постоянно оптимизируются и сокращаются, в том числе и в целях автоматизации всех процессов закупок.

Как известно, контрактная система состоит из 3-х основных блоков:

* планирование закупок;
* определение поставщика (подрядчика, исполнителя);
* исполнение контракта.

Отмечается, что введение электронного документооборота должно быть на всём жизненном цикле закупки, все документы должны формироваться в электронной форме. В настоящее время это доступно только для планирования закупок (1 блок) и определения поставщика (подрядчика, исполнителя) (2 блок).

Таким образом, Федеральным законом № 360-ФЗ совершенствуется 3-й блок контрактной системы об исполнении контракта (статья 94 закона № 44-ФЗ), вводится определение этапа исполнения контракта (часть 1 статьи 3 закона № 44-ФЗ дополнена пунктом 8.4), предусмотрена обязанность формирования документа о приёмке в электронной форме с использованием ЕИС (части с 13-й по 16-ю статьи 94 закона № 44-ФЗ), расторжение контрактов переводится в электронную форму (часть 8.1 статьи 95 закона № 44-ФЗ, вступит в силу с 1 июля 2023), что тоже позволит существенно сократить срок такой процедуры и обеспечить фиксацию поступления одной стороне контракта решения о его расторжении, принятого другой стороной контракта.

В ЕИС функционал электронного актирования приёмки, основной целью которого является обеспечение прозрачности на этапе исполнения контракта, запущен Федеральным казначейством в 2020 году. Такой вариант формирования документов позволяет минимизировать бумажный документооборот и оптимизировать порядок взаимодействия заказчиков и исполнителей, в том числе, процесс оплаты.

Положениями частей 13, 14 статьи 94 закона №44-ФЗ установлено, что при исполнении контракта, заключённого по результатам проведения электронных процедур, поставщик (подрядчик, исполнитель) в срок, установленный в контракте формирует с использованием ЕИС, подписывает усиленной электронной подписью и размещает в ЕИС документ о приёмке, который должен содержать включённые в контракт наименование объекта закупки, место поставки товара, выполнения работы, оказания услуги, информацию о поставщике (подрядчике, исполнителе), наименование страны происхождения поставленного товара (при осуществлении закупки товара, в том числе поставляемого заказчику при выполнении закупаемых работ, оказании закупаемых услуг, единицу измерения, информацию о количестве поставленного товара, об объёме работы, оказанной услуги и так далее (пункт 1 части 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

К документу о приёмке могут прилагаться документы, которые считаются его неотъемлемой частью. При этом в случае, если информация, содержащаяся в прилагаемых документах, не соответствует информации, содержащейся в документе о приёмке, приоритет имеет информация, содержащаяся в документе о приёмке (пункт 2 части 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

Документ о приёмке, подписанный поставщиком (подрядчиком, исполнителем), не позднее 1 часа с момента его размещения в ЕИС автоматически направляется заказчику. Датой поступления заказчику документа о приёмке, подписанного поставщиком (подрядчиком, исполнителем), считается дата размещения такого документа в ЕИС в соответствии с часовой зоной, в которой расположен заказчик (пункт 3 часть 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

В срок, установленный контрактом, но не позднее 20 рабочих дней заказчик подписывает усиленной электронной подписью и размещает в ЕИС документ о приёмке, либо размещает в ЕИС мотивированный отказ от подписания документа о приёмке с указанием причин такого отказа (пункт 4 части 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).  
  
Необходимо отметить, что такие же действия предусмотрены и в отношении приёмочной комиссии, при этом члены приёмочной комиссии должны предусмотреть возможность подписания усиленными электронными подписями, а если члены приёмочной комиссии не использовали усиленные электронные подписи и ЕИС, заказчик может приложить подписанные ими документы в форме электронных образов бумажных документов (пункт 5 части 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

Документ о приёмке (мотивированный отказ от подписания документа о приёмке) не позднее 1 часа с момента размещения в ЕИС направляются автоматически поставщику (подрядчику, исполнителю).

Датой поступления поставщику (подрядчику, исполнителю) документа о приёмке (мотивированного отказа от подписания документа о приёмке) считается дата размещения документа о приёмке (мотивированного отказа) в ЕИС в соответствии с часовой зоной, в которой расположен поставщик (подрядчик, исполнитель) (пункт 6 части 13 статья 94 закона №44-ФЗ).

В случае получения мотивированного отказа от подписания документа о приёмке поставщик (подрядчик, исполнитель) вправе устранить причины, указанные в таком мотивированном отказе, и направить заказчику документ о приёмке в порядке (пункт 7 часть 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

Датой приёмки поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги будет считаться дата размещения в ЕИС документа о приёмке, подписанного заказчиком (пункт 8 части 13 статьи 94 закона №44-ФЗ).

Исходя из указанного и учитывая то, что электронный документ о приёмке формируется в ЕИС исполнителем (поставщиком, подрядчиком), а качество его заполнения зависит от сведений, которые содержатся в реестре контрактов, заказчикам следует внимательней относится к формированию информации о предмете закупки, условных единицах и иных показателях, которые позволят в последующем сформировать исполнителю акт в электронном виде, так как подписанные в ЕИС документы о приёмке принимаются к учёту в качестве первичных учётных документов и будут являться основанием для оплаты.

Предполагается, что на основании сформированных и подписанных в ЕИС электронных документов о приёмке предусмотрена возможность автоматического формирования сведения об исполнении контракта, сведения об исполнении денежного обязательства и так далее.

Механизм электронного актирования позволит сократить трудозатраты по формированию таких документов – все будет формироваться в ЕИС на основании электронного акта, и заказчику останется лишь проверить и подписать сформированные документы электронной подписью.

Электронное актирование в ЕИС позволит заказчику подписать документ о приёмке не только руководителем или уполномоченным лицом, но и приёмочной комиссией. Для этого необходимо обеспечить сотрудников, которые входят в состав приёмочной комиссии, электронными подписями, а также настроить в ЕИС права и полномочия подписантов и предоставить им доступ в ЕИС. Но, как и прежде, можно дополнительно прикрепить скан документа о приёмке, сформированного и подписанного приёмочной комиссией на бумажном носителе.

# РАЗНОЕ

# 17.01.22 ЕРЗ. 182 участника рынка стали пользователями РПП на 1 января 2022 года

За декабрь 2021 года количество объектов в Реестре перспективных проектов ([РПП](https://erzrf.ru/reestr-perspektivnyh-proektov/opisanie)) уменьшилось на 179. За месяц в РПП внесено 224 проекта, выбыло из Реестра 403.

Напомним, что новый модуль портала ЕРЗ.РФ [«Реестр перспективных проектов»](https://erzrf.ru/reestr-perspektivnyh-proektov/opisanie) введен в промышленную эксплуатацию в январе 2021 года.

За этот период [пользователями](https://erzrf.ru/reestr-perspektivnyh-proektov/klienty) РПП стали 182 участника рынка. За декабрь 2021 года количество объектов в Реестре перспективных проектов (РПП) уменьшилось на 179. За месяц в РПП внесено 224 проекта, выбыло из Реестра 403.

Больше всего объектов добавилось в Москве (27), Республике Адыгея (13), а также в Калининградской области и Республике Татарстан (по 11).

Динамика прироста РПП по регионам представлена в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Регион | Объектов в РПП, на 01.01.2022 | За декабрь 2021 г. | |
| Новых | Убыли |
| Российская Федерация | 4071 | +224 | -403 |
| г. Москва | 331 | +27 | -17 |
| Московская область | 129 | +9 | -21 |
| г. Санкт-Петербург | 124 | +5 | -17 |
| Ленинградская область | 43 | 0 | -6 |
| Краснодарский край | 138 | +2 | -13 |
| Алтайский край | 39 | +3 | -5 |
| Амурская область | 37 | +3 | -2 |
| Архангельская область | 51 | +3 | -9 |
| Астраханская область | 16 | +1 | -1 |
| Белгородская область | 40 | +1 | -2 |
| Брянская область | 10 | +1 | -3 |
| Владимирская область | 24 | +1 | -1 |
| Волгоградская область | 31 | +6 | -10 |
| Вологодская область | 33 | +2 | -3 |
| Воронежская область | 60 | +5 | -7 |
| г. Севастополь | 9 | +1 | 0 |
| Еврейская автономная область | 0 | 0 | 0 |
| Забайкальский край | 12 | +1 | 0 |
| Ивановская область | 19 | 0 | -1 |
| Иркутская область | 28 | +4 | -1 |
| Кабардино-Балкарская Республика | 65 | 0 | -3 |
| Калининградская область | 133 | +11 | -11 |
| Калужская область | 33 | +2 | -1 |
| Камчатский край | 12 | 0 | 0 |
| Карачаево-Черкесская Республика | 10 | +1 | 0 |
| Кемеровская область | 77 | +3 | -8 |
| Кировская область | 31 | 0 | -4 |
| Костромская область | 38 | 0 | -6 |
| Красноярский край | 53 | +4 | -2 |
| Курганская область | 17 | +1 | -1 |
| Курская область | 26 | +2 | -2 |
| Липецкая область | 32 | +1 | 0 |
| Магаданская область | 1 | 0 | 0 |
| Мурманская область | 3 | 0 | 0 |
| Ненецкий автономный округ | 3 | 0 | -9 |
| Нижегородская область | 70 | +7 | -10 |
| Новгородская область | 17 | +1 | -2 |
| Новосибирская область | 160 | +7 | -13 |
| Омская область | 65 | +4 | -5 |
| Оренбургская область | 47 | +4 | -4 |
| Орловская область | 8 | 0 | -1 |
| Пензенская область | 26 | 0 | -6 |
| Пермский край | 74 | +9 | -5 |
| Приморский край | 112 | +2 | -17 |
| Псковская область | 11 | +2 | 0 |
| Республика Адыгея | 25 | +13 | -1 |
| Республика Алтай | 4 | +1 | -1 |
| Республика Башкортостан | 61 | +8 | -7 |
| Республика Бурятия | 9 | 0 | -2 |
| Республика Дагестан | 14 | +2 | 0 |
| Республика Ингушетия | 3 | +1 | 0 |
| Республика Калмыкия | 7 | 0 | 0 |
| Республика Карелия | 13 | 0 | -2 |
| Республика Коми | 17 | +2 | -2 |
| Республика Крым | 54 | +3 | -2 |
| Республика Марий Эл | 29 | +1 | -1 |
| Республика Мордовия | 37 | 0 | -2 |
| Республика Саха (Якутия) | 115 | +7 | -1 |
| Республика Северная Осетия-Алания | 11 | 0 | -1 |
| Республика Татарстан | 198 | +11 | -14 |
| Республика Тыва | 15 | 0 | -1 |
| Республика Хакасия | 15 | +1 | 0 |
| Ростовская область | 83 | +3 | -29 |
| Рязанская область | 17 | +1 | -2 |
| Самарская область | 50 | +1 | -9 |
| Саратовская область | 31 | +3 | -2 |
| Сахалинская область | 82 | 0 | -2 |
| Свердловская область | 150 | +7 | -19 |
| Смоленская область | 34 | +2 | -9 |
| Ставропольский край | 34 | +2 | -7 |
| Тамбовская область | 42 | +1 | 0 |
| Тверская область | 23 | +2 | 0 |
| Томская область | 32 | +2 | -8 |
| Тульская область | 51 | +4 | -4 |
| Тюменская область | 89 | +1 | -8 |
| Удмуртская Республика | 30 | +1 | -6 |
| Ульяновская область | 28 | +2 | -9 |
| Хабаровский край | 9 | 0 | 0 |
| Ханты-Мансийский АО - Югра | 144 | +2 | -6 |
| Челябинская область | 82 | +2 | -3 |
| Чеченская Республика | 4 | 0 | 0 |
| Чувашская Республика-Чувашия | 14 | +2 | -6 |
| Чукотский автономный округ | 3 | 0 | 0 |
| Ямало-Ненецкий автономный округ | 46 | 0 | 0 |
| Ярославская область | 68 | 0 | -8 |

СПРАВКА

Реестр перспективных проектов — интерактивный сервис, содержащий описание готовящихся к выводу в строительство и продажу проектов жилищного строительства, данные о которых отсутствуют в [ЕИСЖС](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

Источники информации:

• Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства ([ГИС ЕГРЗ](https://egrz.ru/));

• публичные региональные/муниципальные реестры о выданных разрешениях на строительства;

• публикации о планируемых к строительству жилых объектах (СМИ, социальные сети, телеграмм-каналы и пр.);

• сообщения от застройщиков жилья (новости, пресс-релизы, инсайды и пр.).

Основной функционал:

• интерактивное представление (таблица, список, карта) и выборка данных об объектах по фильтрам;

• выгрузка данных об объектах (файл Excel);

• система оповещений на E-mail (о новых объектах, об изменениях стадии и др.).

# 18.01.22 ЕРЗ. ТОП застройщиков по достройке проблемных объектов возглавил московский девелопер ФСК

Портал ЕРЗ.РФ проанализировал информацию о достраиваемых коммерческими застройщиками многоквартирных жилых домах и подготовил рейтинг застройщиков по достройке проблемных объектов с датой ввода домов после 2018 года.

Лидером рейтинга стала[Группа компаний ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-fsk-755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&costType=1)(г. Москва), которая с 2018 года ввела в эксплуатацию 16 проблемных домов суммарной жилой площадью 258 422 м2 (5 601 квартира).

Второе место занимает [Группа компаний СпецСтройКубань](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-specstrojkuban-5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001&costType=1) (Краснодарский край), достроившая 29 проблемных домов площадью 213 499 м2 (5 259 квартир).

Замыкает тройку лидеров волгоградский девелопер [Пересвет-Юг](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-peresvet-jug-2560044001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2560044001&costType=1), который за последние четыре года завершил возведение 18 проблемных домов площадью 118 799 м2 (2 711 квартир).

В ТОП-10 вошли компании [Мосотделстрой № 1](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/mosotdelstroj-%E2%84%96-1-12051560001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=12051560001&costType=1) (Москва), [ОДСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-odsk-1460205001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1460205001&costType=1) (Орловская область) [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-etalon-1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&costType=1) (Санкт-Петербург), [ИНСИТИ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-insiti-5696575001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5696575001&costType=1), [Метрикс Develoрment](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/metriks-develorment-9337739001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=9337739001&costType=1) и [ЮгСтройИмпериал](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/stroitelnaja-kompanija-jugstrojimperial-2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&costType=1) из Краснодарского края, а также [Садовое кольцо](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-sadovoe-kolco-1793208001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1793208001&costType=1) (Московская область).

**ТОП‑10 застройщиков РФ по достройке проблемных объектов**



Источник: ЕРЗ.РФ

 Всего в [рейтинг](https://profi.erzrf.ru/example/TOP_devproblobj/) вошли 65 коммерческих застройщиков, которые в совокупности достроили с 2018 года 207 проблемных домов общей площадью 1 665 440 м2 или 34 891 квартиру.

В рейтинг не включены государственные фонды, достраивающие проблемные объекты за счет бюджетного финансирования.

По состоянию на 1 января 2022 года 83 коммерческих застройщика осуществляют достройку 175 проблемных домов на 38 381 квартиру совокупной жилой площадью 1 998 615 м2. В 2022 году планируется ввести в эксплуатацию 70% из указанного объема.

Все ключевые аспекты достройки проблемных объектов будут обсуждаться 1 марта на круглом столе «Достройка проблемных объектов долевого строительства. Опыт и перспективы окончательного завершения», который пройдет в рамках [Российской строительной недели – 2022](https://www.rsn-expo.ru/). Участие в круглом столе бесплатное, записаться можно по [ссылке.](https://www.rsn-expo.ru/ru/events/)

# 20.0122 За-Строй. Разорившихся всё больше…

В прошлом году в России увеличилось число компаний-банкротов в среднем на 3,4 процента, а в строительной отрасли – на 9,5

Компаний-банкротов в России в 2021 году стало на 3,4% больше, чем в 2020-м. При этом, есть отрасли, где рост банкротств был в разы существеннее, о чём свидетельствуют оценки экспертов Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП). В числе основных причин – ограничения, связанные с распространением новой коронавирусной инфекции, а также галопирующий рост на строительные материалы.

По данным специалистов ЦМАКП, количество корпоративных банкротств в России оказалось всего на 3,4% выше, чем в 2020 году, когда для пострадавших от коронакризиса компаний действовал правительственный мораторий на внешние банкротства (инициированные кредиторами). По сравнению с 2019 годом в разряд банкротов перешло на 16% меньше компаний, установили эксперты. Ранее своими оценками по росту банкротств в 2021 году на уровне 3,9% поделился «Федресурс», которым ведётся Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Если в целом по экономике рост числа корпоративных банкротств в 2021 году оказался незначительным, то в отдельных отраслях увеличение юрлиц-банкротов оказалось весьма существенным, отмечает ЦМАКП. Так, в строительстве число компаний-банкротов выросло на 9,5%.

Руководитель направления реального сектора ЦМАКП Владимир Сальников так прокомментировал:

Машиностроение и строительство оказались среди первых пострадавших от роста цен на рынках, при том что спрос на их продукцию не был разогретым. Ситуация в строительстве отличалась по регионам (в том числе в зависимости от спроса на жильё по программе льготной ипотеки), но всё же от роста цен на металлы и стройматериалы пострадали многие компании.

# 21.01.22 За-Строй. Выбираясь из кадровой пропасти

Россия, как и многие другие страны с развитыми экономиками, столкнулась с проблемой дефицита кадров…

Даёт себя знать сокращение рождаемости, старение населения, пандемия. Для нашего государства проблема усугубилась влиянием демографической ямы 1990-х годов.

Провал более, чем серьёзный. За год с сентября 2020-го по сентябрь 2021-го число трудящихся россиян в возрасте от 20-ти до 29-ти лет – самой работоспособной категории молодёжи – сократилось на 460,5 тысячи человек. Такие данные приводит аудиторско-консалтинговая сеть ФинЭкспертиза со ссылкой на данные Росстата. Также, по данным аналитиков, сократилось занятость и пожилых работников старше 70-ти лет. Здесь очевидная причина – предпочтения работодателей, которым требуется всё более высокая интенсивность труда. Интересно, впрочем, что общее количество работающих во всех возрастных группах за тот же период увеличилось на 1,84 миллиона и составляет 72,3 миллиона человек.

Очевидно, что сокращение количества молодых работников чревато в перспективе новыми вызовами. Помимо очевидной нехватки рабочих рук для реализации всех намеченных экономических задач, через десять-двадцать лет мы можем столкнуться с очередным дефицитом пенсионного фонда. Налогов, собираемые с работоспособного населения, снова перестанет хватать для содержания пенсионеров. И тогда – либо опять повышать пенсионный возраст, либо увеличивать и без того тяжёлую налоговую нагрузку.

При этом, по данным всё той же ФинЭкспертизы, тенденция к сокращению численности молодых работников в России наблюдается с начала 2010-х годов – в это время представители поколения 1980-х стали выбывать из группы 20-29-летних. С августа 2010-го по сентябрь 2021-го количество занятой молодёжи уменьшилось на треть, или почти на 6 миллионов человек. Сегодняшние работники в возрасте до 30-ти лет – это немногочисленное поколение родившихся в 1990-е.

При этом процессы продолжают ускоряться. За два последних года, по сравнению с сентябрём допандемического 2019-го численность российских работников в возрасте от 20-ти до 29-ти лет уменьшилась более чем на 1,4 миллиона человек. А в ближайшие десять лет самая активная возрастная группа работников лишится ещё нескольких миллионов человек.

Пандемия также коренным образом переформатировала рынок труда. От ограничений особенно пострадала сфера услуг – кафе, рестораны, внешкольное образование, тренажёрные залы и тому подобные виды бизнеса, где традиционно работает большой процент молодых специалистов до 30-ти лет. К этому добавился отток трудовых мигрантов, среди которых велика доля молодёжи, говорится в исследовании. Сразу же после начала первого периода нерабочих дней в 2020 году произошло более стремительное, по сравнению с другими возрастными группами, снижение числа работников в возрасте до 30-ти лет. Хотя в 2021 году российский рынок труда восстановился до допандемических уровней, работающих молодых людей стало меньше.

Давно и систематически предпринимаемые Правительством России меры по улучшению демографической ситуации, такие, как маткапиталы, льготные ипотеки для молодёжи и прочие подобные программы, видимо, оказываются недостаточными. Разумеется, без них было бы ещё хуже и вместо постепенно сползания к дефициту специалистов мы могли бы столкнуться с катастрофическим разрывом. Тем не менее, понятно, что власть будет вынуждена прибегать и к другим мерам.

К одному направлению относится урегулирование рынка труда за счёт создания дополнительных гарантий предпенсионерам и людям старшего возраста, с попытками их переквалификации и трудоустройства на новые специальности. По фактам, однако, результаты этих благих инициатив выглядят крайне сомнительно. Уважаемые вузы и несколько менее уважаемые конторы по продаже корочек бодро ринулись осваивать правительственные гранты по кадровым проектам, что практически никак не привело к переменам на рынках труда.

Мягко говоря, сомнительно выглядит идея за пару месяцев массово переучить 50-ти и 60-летних людей на веб-разработчиков, дизайнеров и девопс-инженеров. А уж про строительную отрасль не приходится и говорить. Разумеется, продолжать работу в этом направлении необходимо, но сегодня она мало кого может порадовать, за исключением функционеров от образовательной индустрии.

Более рационально выглядит подход с пополнением трудовых резервов за счёт подготовленных и адекватных работников из ближнего зарубежья. В первую очередь речь идёт о бывших советских республиках – Казахстане, Узбекистане, Таджикистане, Украине, Белоруссии. В своей массе эти люди готовы много работать, уже знают русский язык, имеют общие культурные корни. И в течение одного-двух поколений могут успешно ассимилироваться в России. Разумеется, и здесь необходимо выполнение множества условий. Начиная от базового отбора кандидатов, до работы с диаспорами и строгого контроля за работодателями, чтобы свести к минимуму риск конфликтов на межнациональной почве.

Наконец, третьим направлением работы становится повышение производительности труда за счёт внедрения современных технологий, автоматизации и цифровизации производства. Насколько все эти меры помогут справиться с демографическими и кадровыми проблемами, станет понятно уже по динамике ближайших лет.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 17.01.22 АНСБ. Право на жилье у граждан есть, но не в этой жизни?

Имея сказочные цифры по количеству имеющих право на получение от государства жилья, Минстрой озадачился созданием единого реестра таких граждан.

6 декабря в Совете Федерации прошло совещание на тему «Вопросы определения единого оператора мероприятий государственных программ по обеспечению жильем отдельных категорий граждан». Провел мероприятие председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко. А участие в нем приняли представители Комитетов СФ, Государственной Думы, Счетной палаты РФ, профильных министерств и ведомств.

Сегодня задача по жилищному обеспечению граждан, перед которыми имеются государственные обязательства, решается с помощью различных инструментов и механизмов. Например, работает программа расселения аварийного жилищного фонда, применяются такие инструменты, как предоставление жилищных сертификатов и социальных выплат, а также софинансирование региональных мероприятий посредством выделения субвенций и субсидий из федерального бюджета на приобретение жилья для граждан. И в некоторых случаях можно даже говорить об эффективности принятых мер.

Однако далеко не радужно выглядит ситуация с жилищным обеспечением детей-сирот, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, а также граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

В частности, на учете для получения жилья в настоящее время состоят около 290 тыс. детей-сирот. По данным замдиректора департамента государственной политики в сфере защиты прав детей Минпросвещения Анастасии Аккуратовой, из них до настоящего времени не обеспечены жильем 199 442 совершеннолетних человека.

При этом регионы ежегодно получают в качестве помощи субсидию из федерального бюджета, и в 2021 г. ее размер составил 10 млрд руб. Однако субъектам сложно освоить такие средства. На 3 декабря освоение средств федеральной субсидии составляет всего лишь 67%, хотя это и больше, чем в предыдущем году – 57%.

Но отдельная проблема – жилищное обеспечение малоимущих граждан. Так, по данным Росстата, на жилищном учете в органах местного самоуправления сегодня состоит почти 2,3 млн малоимущих граждан. Однако очередь фактически не сокращается – средний срок ожидания жилья составляет 20 лет, а по некоторым категориям достигает 50 лет. При этом в Минстрое России на 1 января 2021 г. на учете состояли всего 854 тыс. семей очередников из 20 категорий граждан, а в 2020 г. свои жилищные условия улучшили более 27 тыс. семей. И общий объем необходимых средств на обеспечение всех льготников жильем на данный момент оценивается в 9 трлн руб.

По словам Андрея Шевченко, проблема жилищного обеспечения остается одной из самых острых, и сегодня назрела необходимость пересмотра основных законодательных и управленческих подходов к проблемам государственного жилищного обеспечения граждан. При этом решение задачи по унификации законодательных актов и предоставлению необходимого объема финансирования этих мероприятий возможно только на основании полных и верифицированных данных по объему накопленных и прогнозируемых федеральных, региональных и муниципальных обязательств по жилищному обеспечению граждан.

Объединить и разделить

Оказывается, как пояснила президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева, в настоящий момент Жилищный кодекс разрешает человеку самому решать, какой льготной программой он хочет воспользоваться, чтобы использовать все возможности. К примеру, если сотрудник МВД живет в аварийном доме и для улучшения жилищных условий стоит в ведомственной очереди плюс у него еще есть ребенок-инвалид, то он может проходить «очередником» по пяти основаниям. Однако такое право вносит немало путаницы.

Для решения этой проблемы и внесения ясности в количество нуждающихся, чтобы реально оценить объем обязательств, в рамках ведомственной программы цифровой трансформации Минстроя в 2022 г. – начале 2023 г. планируется создать единый реестр граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства, т.е. они имеют право на государственную поддержку на улучшение жилищных условий.

Как рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев, соответствующий аппаратно-программный комплекс уже создан, и в настоящий момент завершается процедура его тестирования и отладки. Старт проекта планируется на начало 2023 г.

Так, работу по созданию единого цифрового реестра нуждающихся в жилье планируется провести в 2 этапа. На первом этапе будет создан единый реестр граждан, обеспечиваемых жильем в рамках реализуемой Минстроем государственной программы. Оператором информационной системы выступит ФКУ «Объединенная дирекция», подведомственная Минстрою РФ.

На втором этапе будет создана единая цифровая платформы по учету граждан, нуждающихся в жилье. Причем цифровую платформу планируется связать с другими информационными ресурсами: ЕГИССО (Единая государственная информационная система социального обеспечения), ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) и ресурсом Федеральной налоговой службы.

Как рассказал замминистра, сейчас уже разработан проект дорожной карты по созданию новой государственной информационной системы, который проходит процедуру согласования, и уже согласован с Минтрудом. А для завершения работы регионы до 2023 г. должны будут предоставить списки своих очередников, а Правительство РФ – разработать и утвердить дорожную карту мероприятий по этому проекту.

В результате вся на сегодняшний день разрозненная информация будет аккумулироваться в единой системе, что поможет сделать эту сферу более прозрачной и понятной, снизив вдвое бюджетные расходы на эту дорогостоящую социальную программу.

Это связано с тем, что данная мера позволит оценить общий объем требуемых ресурсов, ведь она исключит дублирующиеся данные. Помимо этого будет актуализирована информация по очередникам, уже получившим квартиры или жилищные сертификаты и пр. В результате очередь должна стать короче, а сроки ожидания жилья меньше.

Инициативу Минстроя по объединению ресурсов при обеспечении жильем нуждающихся граждан поддержала и Счетная палата РФ, и Государственная Дума, и Совет Федерации, предложив при этом создать единый орган – оператор льготных программ. Он поможет сделать процесс выдачи квартир более прозрачным и решит проблемы недостатка жилья под социальный наем.

Как заметила заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Светлана Разворотнева, безусловно, когда есть отдельная программа и оператор, прозрачности больше. При этом нужна единая категория для всех очередников, а также не только реестр очередников, но и реестр помещений.

А, по мнению аудитора Счетной палаты Натальи Труновой, идея создания унифицированного реестра очередников не только позволит минимизировать злоупотребления в этой сфере, но и создаст системный подход к жилищному обеспечению граждан с приоритетами, требованиями и оценкой принятых публичных обязательств.

О необходимости унификации механизмов помощи при обеспечении льготников жильем заявил и первый заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Олег Рурин. Это важно, поскольку условия предоставления поддержки отдельным категориям нуждающихся сильно разнятся – это и жилищные сертификаты, и субсидии, и субвенции, но при этом нет гармонизации в этом вопросе. Необходимо упорядочить систему предоставления жилищной помощи тем гражданам, которые могут ее получить по нескольким программам, учитывая бюджеты всех уровней. Но сегодня эти вопросы остаются пока открытыми.

С правом выбора

В целом, по мнению вице-президента НОСТРОя Аркадия Чернецкого, единый жилищный оператор должен аккумулировать информацию о нуждающихся в жилье и помочь найти нестыковки в очередях. Он должен выступать в роле концентратора информации. Также он должен стать центром методологической помощи муниципалитетам и регионам.

При этом в очереди граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, необходимо убрать критерии, которые позволяют им относиться к нескольким категориям нуждающихся. И если убрать все нестыковки, сдвоения и строения, которые там существуют, то появятся реальные цифры, от которых, может быть, и мороз по коже будет бежать не так сильно. А с точки зрения методологического центра нужно предоставить палитру возможностей, чтобы эту страшную очередь сдвинуть с мертвой точки.

С этим согласна и Надежда Косарева, предлагая предоставить весь «веер» возможностей, который удобен людям и будет менее затратным в регионах. Например, предложить людям выбор: хотят ли они 20 лет ждать квартиру в собственность или сегодня получить квартиру в некоммерческий найм, а, может быть, получить субсидию на приобретение жилья. Иными словами, дать возможность подождать пару лет, но получить какую-то более реальную жилищную поддержку, чем дождаться полностью бесплатной квартиры.

Связано это с тем, что сейчас во всей очереди льготников малоимущих насчитывается только 30%. А так как не всегда учитывается критерий дохода, людям не обязательно быть малоимущими сейчас, чтобы встать в очередь за жильем.

Ей вторит и Аркадий Чернецкий, предлагая для решения проблемы граждан, относящихся к муниципальным льготникам, уходить от модели предоставления жилья в собственность и в первую очередь начинать заниматься вопросом арендного жилья. В этом случае появится возможность по некоторым категориям проводить контроль лучше.

Но самое главное, по мнению Надежды Косаревой, нужно усилить адресную помощь и искать менее затратные для бюджета формы жилищной поддержки. Ведь у государства никогда не будет даже половины от нужных средств.

А что с ипотекой?

Как рассказал управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс, в 2021 г. мерами государственной поддержки по ипотеке воспользовались почти 550 тыс. семей, а за весь срок действия программ – более 1,135 млн семей.

Напомним, институт развития ДОМ.РФ числится оператором нескольких льготных госпрограмм для приобретения жилья с помощью ипотечного кредита. Например, до 1 июля 2022 г. граждане могут купить квартиру в новостройке, взяв кредит на сумму до 3 млн руб. по субсидированной ставке в 7% годовых.

Для семей с одним и более детьми, рожденными в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г., действует семейная ипотека по ставке не более 6%. По этой программе семьи могут рефинансировать ранее выданный кредит. А многодетным семьям предоставляется субсидия до 450 тыс. руб. на погашение части ипотеки.

Плюс для молодых семей в ДФО и участников программы «Дальневосточный гектар» действует ипотека по ставке не более 2% годовых.

При этом регионы реализуют более 300 льготных ипотечных программ, а ДОМ.РФ планирует повысить доступность таких мер поддержки для граждан за счет их стандартизации. И уже подписаны соответствующие соглашения о сотрудничестве с Ростовской, Архангельской и Белгородской областями и ведется диалог еще с 15 регионами.

Эвелина Ларсон

# 17.01.22 АНСБ. Эх, дороги!.. – убыточные, цифровые, инновационные

Пытаясь удержаться на плаву, дорожники все-таки продлевают жизнь дорожным одеждам и готовятся к переходу на ТИМ.

В начале декабря в Санкт-Петербурге состоялась XIII Международная конференция «Освоение инновационных технологий и материалов в дорожном хозяйстве».

Организатором выступила Ассоциация «АСДОР» при поддержке Министерства транспорта РФ, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Государственной компании «Российские автомобильные дороги». А участие в мероприятии приняли представители отраслевых ведомств, дорожно-строительных компаний и научных институтов.

Как известно, с начала года арматура и продукты металлопроката подорожали в 1,5-2 раза, что повлекло рост цен на все изделия, содержащие металл. И для многих это стало роковым. Сегодня многим производителям приходится продавать свою продукцию ниже себестоимости, а строители закредитованы до такой степени, что если банк вдруг откажет им в кредите, то любая компания тут же «пойдет крахом». Весь дорожный комплекс работает на банковскую сферу, и такой закредитованности не было никогда.  Так, по данным Росстата, общий объем закредитованности предприятий отрасли составляет около 300 млрд руб. А прибыль при строительстве автодорог и магистралей – 0%, при строительстве мостов и тоннелей – минус 1%.

Связано это, в том числе и с тем, что строитель даже еще не приступил к работе, а уже потратил 4,2% на банковский кредит, и эти затраты ему никогда не компенсируются. Кроме того, с 1 января 2021 г. Минстрой России снизил нормы сметной прибыли с 7% до 5%. Ну и плюс ко всему произошел рост стоимости материалов. В результате, если и раньше прибыли по проектам особой не было, то теперь ее нет вообще.

Да, на помощь отрасли в августе Правительство РФ выпустило постановление № 1315, по которому предусмотрена компенсация по удорожанию материалов. Однако строитель должен за свой счет доказать в Главгосэкспертизе, что материалы на самом деле подорожали. И если ему это удастся – сможет рассчитывать на компенсацию. При этом у любого заказчика резервных средств на компенсацию в этом году нет, и он должен их где-то изыскать. Но и решений по компенсации от федерального центра пока тоже нет. Как подтвердили присутствующие на мероприятии строители, на сегодняшний день еще никто не получил по результатам  экспертизы не только выплат, но и положительного ответа. Но, несмотря на это, стройки не приостановились, потому что все надеются на компенсацию – ведь уже конец года. При этом компании не резиновые, и постоянно брать кредиты не выгодно никому, кроме банков. И если сейчас не предпринять срочных мер, это чревато банкротствами или остановкой строительства. А, как единогласно подтвердили присутствующие, постановление № 1315 – это лишь полумера.

Кроме того, еще в августе 2020 г. вышло приложение № 9 к приказу Минстроя России № 421, в котором прописано, что проценты по кредитам и банковские гарантии необходимо включать в сводно-сметные расчеты. Однако этот приказ носит лишь рекомендательный характер и поэтому абсолютно не работает.

Вопросы ценообразования в строительной отрасли неоднократно были объектом внимания, в том числе и Президента РФ. Но программа совершенствования ценообразования в строительстве оказалась провальной, и сегодня не получается уложиться в жесткие директивные стоимости, которые были обозначены. Поэтому необходимо создать формулу, которая будет рассчитывать изменение цены ежемесячно, учитывая специфику объекта и его местоположение. Но самое главное, чтобы в этой формуле не было Главгосэкспертизы. А, как известно, скорость продвижения работ напрямую зависит от скорости движения средств. Если деньги приходят быстро, то время строительства сокращается на 35-40%.

Кроме того, для участия к торгам должны допускаться подрядчики, которые могут осуществлять максимальное количество работ собственными силами и лишь на отдельные работы привлекать субподрядные организации. При этом крупные предприятия – генподрядчики должны быть градообразующими, чтобы в дальнейшем самим эксплуатировать свои же построенные дороги.

Спасение утопающих

Для спасения дорожников Минэкономразвития подготовило пакет здравых предложений, однако ни одно министерство их не поддержало.

В частности, ведомством предлагается установить минимальный уровень рентабельности сметной прибыли государственных контрактов в размере не менее 20% от их затрат. Такая рентабельность позволит подрядным организациям не только выплачивать проценты банкам, но и получать доход.

Также предлагается обязать госзаказчика предоставлять аванс по строительному контракту в размере до 70%. Для этого Правительству необходимо утвердить отдельным актом порядок казначейского сопровождения таких контрактов. Для получения аванса исполнитель будет предоставлять банковские гарантии от уполномоченных организаций, исключая риски для государства от растраты бюджетных средств. А к банкам предлагается повысить требования.

Плюс нужно обязать заказчиков проводить только электронные конкурсы при цене контракта свыше 10 млн руб., исключая существенное падение цены контракта. Установить цену госконтракта на момент утверждения проектной документации с учетом индексов пересчета в ценах следующих лет. А также наделить Казначейство полномочиями цифрового контроля сроков авансов подрядчиков, чтобы сократить в случае образования у них кассовых разрывов.

Эти предложения будут отражены в резолюции по итогам мероприятия и направлены в Правительство РФ.

Как дорогам перейти на ТИМ?

И все-таки в дорожной отрасли жизнь кипит. Как рассказал заместитель директора департамента проектирования, технической политики  
и инновационных технологий ГК «Автодор» Сергей Ильин, в 2021 г. компания уже рассмотрела 78 национальных стандартов и сводов правил, а в 2020 г. – 95 нормативных документов. Таким образом, в этом и будущем году сформируется совершенно новая структура нормативной базы. И, по сути, многие имеющиеся наработки сейчас закладываются в национальный стандарт.

В мае с.г. Государственным советом были утверждены 6 целей инновационного развития до 2024 г. Это – цифровая трансформация, повышение межремонтных сроков и обеспечение заданных параметров – минимальных 24 года, безопасность дорожного движения, энергоэффективность и экологическая безопасность.

Что касается цифровой трансформации, то в 2021 г. Минтранс, Росавтодор и «Автодор» основной упор сделали на гармонизацию нормативно-методической базы Минстроя и дорожной отрасли. И в декабре должны быть утверждены нормативные акты, регулирующие информационное моделирование дорожной отрасли. Минстрой также разрабатывает стандарты для дорожников, но в большинстве своем они носят лишь общестроительный характер, и дорожная тематика там затронута с минимальной глубиной и детализацией.

Как известно, с 1 января 2022 г. все проектные организации должны перейти на технологии информационного моделирования при подготовке новых проектов дорог и сооружений, финансированных из госбюджета. Но дорожники сомневаются в правильности этого решения.

Если посмотреть на мировой опыт, то в Англии обязательное информационное моделирование при проектировании введено с 2016 г., и там 75% всех проектных организаций уже работают в этих технологиях. С 2017 г. ИМ введено в Германии с 70% работающих организаций. Франция, как и мы, с 1 января 2022 г. также переходит на ИМ, и там 50% проектных организаций овладели этой технологией. Однако, по статистическим данным Минстроя, в России лишь 12% проектных организаций готовы перейти на ТИМ. Причем это больше касается промышленного и гражданского строительства. В области транспортной инфраструктуры этот показатель составляет лишь 5-7%.

Продлить жизнь дороге

Не секрет, что одна из проблем дорожной отрасли – низкие сроки службы дорожных одежд. И с ними связаны колоссальные эксплуатационные средства на ремонт и содержание. Да, с одной стороны увеличивается нагрузка на дороги – за последние 10 лет в России количество автомобилей возросло более чем на 15 млн единиц, а нагрузка на дорожную одежду за 30 лет увеличилась в 4 раза. С другой стороны в постановлении № 658 установлены новые требования к межремонтным срокам службы дорожных одежд и покрытий, и они увеличены почти в 2 раза. И не учитывать это и на стадии проектирования, и при эксплуатации нельзя.

При этом если раньше для отдельных участков второй и третьей климатической зоны межремонтные сроки по капитальному ремонту были 12 лет, то сегодня благодаря технологиям по асфальтобетону и укреплению оснований был достигнут новый показатель – 20-21 год. Что касается ремонтных мероприятий, замены слоя износа, то для всех климатических зон при нормативе 4 года теперь достигается 5-8 лет.

Вообще, самый дорогостоящий элемент любой дороги – это дорожные одежды, и увеличение межремонтных сроков приводит к ее утолщению. Так, на трассе «М12» толщина асфальтобетонных слоев составляет 26-30 см на основе полимерно-битумных вяжущих. И это позволяет обеспечить необходимые сроки.

При этом применение жестких слоев, т.е. цементобетона, позволяет снизить деформацию дорожных одежд и увеличить сроки службы. Другое неоспоримое преимущество цементобетона в том, что битум подорожал почти в 2 раза. А стоимость цемента повысилась за 5 лет всего на 10%, и заводы по его изготовлению есть в каждом регионе.

Так, на «М12» для дороги первой технической категории жесткая дорожная одежда с цементобетонным покрытием оказалась дешевле на 30% по сравнению с той конструкцией, которую направили в  Главгосэкспертизу. Кроме того, применение цементобетона позволит повысить несущую способность дорог.

При этом жизненный цикл жестких дорожных одежд сегодня может быть достигнут так: 7 лет службы, а затем каждые 5 лет - замена слоя одежд посредством срезания и восстановления изношенного слоя в 3,5 см цементобетона. У нежестких одежд обеспечиваются 5 лет службы, на 14-й год проводится ремонт в 2 слоя, а на 24-й год – капитальный ремонт.

Примечательно, что общее количество ремонтов для жестких дорожных одежд как минимум на 1 меньше, чем для асфальтобетона.

Что касается мировой практики, то сегодня идет тенденция к повышению межремонтных сроков службы дорожных одежд. В Германии – это более 30 лет, в Америке – 50 лет и более. Причем в ряде стран была предложена концепция вечных дорожных одежд – это проектирование и строительство одежд, которые должны служить более 60 лет без капитального ремонта. А верхний слой покрытия по мере износа заменяется и восстанавливается новым слоем.

В  России тоже есть прототип такой вечной дороги – это участок трассы М4 «Дон», 52 – 71 км, построенный в 2009 г. в цементобетонном исполнении. После 8 лет эксплуатации две левые полосы были перекрыты тонким высокопрочным асфальтобетонным слоем в 35 мм по мембранной технологии. Интенсивность движения на них – 38 тыс. автомобилей в сутки, скорость 150 км/ч. Этот участок просуществовал 4 года без повышения нормы по колееобразованию в связи с высокой ровностью покрытия. Теперь необходимо лишь фрезеровать эти 35 мм при образовании повреждений, и это абсолютно реальное мероприятие. А правая полоса, которую не перекрывали новым слоем, так и стоит более 10 лет, на ней движение меньше, но грузовое, и колееобразование составляет 4-5 мм. И в таком состоянии, без перекрытия она может простоять более 30 лет.

Этот пример – неоспоримое подтверждение тому, что применение инновационных технологий при возрастающем движении транспорта позволит обеспечить межремонтные сроки в 24 года.

Галина Крупен

# 17.01.22 АНСБ. Переход на BIM: что предусмотреть и как избежать проблем?

До часа «Х» остается совсем мало времени, но проблемы и сумятицу никто не отменял. Помочь отрасли разобраться в нюансах вызвались специалисты.

В первой декаде декабря в Москве прошел V ежегодный международный BIM-форум, на котором собрались представители ведущих вендоров, строительных компаний и отраслевых объединений.

Открывая мероприятие генеральный директор «Сен-Гобен» в России, Украине и странах СНГ Антуан Пейрюд заметил, что индустрия строительства сейчас переживает ту революцию, которую не переживала, а должна бы, несколько лет назад. И эта революция основывается на 5 основных драйверах или трендах – это безумный демографический рост, урбанизация, технологии, которые проникают во все сферы нашей жизни, отношение общества к окружающей среде, проблемам экологии и глобального потепления, и, наконец, то, что люди требуют от жилья все больше комфорта. И BIM-моделирование отвечает на все эти вызовы.

А заодно оно привносит в строительство диджитализацию, сокращая срок строительства и ввода новых объектов в эксплуатацию и снижая стоимость строительства. И благодаря BIM-моделированию уже на этапе проектирования можно предусмотреть и избежать ряда проблем и улучшить технические характеристики зданий. Таким образом, происходит переход от концепции строительных материалов к концепции строительных решений. И хотя Россия все еще отстает от ведущих стран в этих вопросах, всем специалистам отрасли необходимо совместно продвигать ТИМ.

О том, что использовать ТИМ даже на отдельной стройке – это проблема, потому что тут же возникают сложности как организационные, так и культурные, и финансовые, не скрывая, заявил заместитель руководителя ФАУ «ФЦС» Артем Русских. Поэтому он предложил внедрять ТИМ постепенно – в эволюционном ключе, т.е. переходя от простых решений к сложным.

Так, предлагается постепенно накатывать определенными волнами регуляторные требования для повышения общего уровня зрелости, а также концентрировать требования к результатам. При этом необходимо сформировать нормативно-техническую и нормативно-правовую документацию, которые пока не успевают за лидерами рынка.  На этом этапе также необходима разработка комплексной модели данных, утверждение XML-схем, а также расширение функционала и введение в действие классификатора строительной информации.

С точки зрения готовности субъектов, крайне важный момент – запуск региональных ГИСОГД, но при этом не стоит забывать про обучение. Ведь если не будет квалифицированных заказчиков, то все окажется бесполезно. При этом необходимо избегать создания барьеров для развития наиболее прогрессивных субъектов и коммерческих компаний. Это позволит сформировать плавный поэтапный переход на ТИМ, чтобы субъекты и компании, ранее не применявшие ТИМ, смогли подготовиться.

К слову, предпосылками к эволюционному внедрению ТИМ стали Указы Президента о национальных целях развития и обеспечении готовности к новому технологическому укладу отрасли. Однако, с одной стороны, необходимо повышение эффективности строительной отрасли, а с другой - все понимают, что информация здесь – это не основной актив, тут важно, чтобы люди строили. И если остановится какая-либо IT-система, то процесс продолжится, потому что информация не настолько критична для строительства, как для других отраслей. В том числе и поэтому строительный комплекс достаточно консервативный, но это не означает, что в направлении ТИМ не нужно двигаться. При этом, естественно, сами изменения займут время – преобразования культуры управления быстрее, чем за 2-3 года системной работы не реализуются.

Не стоит забывать, что у всех регионов разная финансовая обеспеченность. Но проводить равнение можно, либо притормозив лидеров, чтобы слабые догоняли, либо не притормаживать, и тогда равняться будут на лидеров. И второй подход самый правильный. Ведь понятно, что оцифровать сразу всю стройку не получится, нужны некие промежуточные реперные точки. Так, субъект сегодня может не иметь достаточных средств, чтобы купить качественное ПО, но начать в неинтегрированной среде менять свои процессы и повышать уровень информационного обмена, пусть даже с более примитивными инструментами. Таким образом он будет повышать свою зрелость, которая позволит ему в дальнейшем перейти на новый уровень. А т.к. все по одному пути все равно не пройдут, каждому необходимо определить свой маршрут развития.

Вооружившись знаниями

О том, к чему же все-таки готовиться госзаказчикам, рассказал руководитель Центра компетенций по ТИМ АО «ДОМ.РФ» Михаил Косарев, напомнив, что постановление № 331 запускает обязательное применение информационных моделей после 1 января, а не с 1 января.

В частности, субъектам необходимо определиться с возможными бюджетами на следующий год и объектами до 22 декабря 2021 г. Важно, что не требуется обязательный переход на госзаказ, в то время как требуется запуск пилотных проектов и тех проектов, которые возможно выполнить в рамках бюджета. Поэтому госзаказчикам субъектов необходимо определиться с программным обеспечением для формирования и ведения информационных моделей. Да, есть субъекты, у которых бюджеты очень малы, и они не могут позволить себе увеличить их даже на 15-30%, не говоря уже о том, чтобы обеспечить строительство с использованием ТИМ. Хотя возможность закупить ПО есть до 1 июля, а также провести обучение и запустить первый этап проектирования.

Примечательно, что под требование формирования информационных моделей на сегодняшний день попадает около 11 тыс. объектов. И из-за такого большого количества всем субъектам необходимо точно спрогнозировать затраты на следующий год.

Важно помнить, что постановление № 331 предусматривает именно поэтапный переход – сначала выполняется проектирование, потом строительство и эксплуатация. Проектирование по госконтрактам занимает 9 мес., соответственно, к строительству можно будет приступить не ранее июня 2022 г., и  длится оно по госконтрактам 2 года. Значит, ТИМ на эксплуатации появится только в 2023-2024 гг. При этом Минстрой рекомендует запускать пилотные проекты по каждому этапу.

Сейчас идет большая путаница, что можно включать в требования госконтрактов после 1 января, - почему-то считается, что уже сегодня нужно использовать BIM. Этого делать не нужно, а необходимо включать требования на формирование и ведение информационных моделей объектов капитального строительства. И это относится только к контрактам на услуги технического заказчика либо к контрактам полного цикла, когда проектирование, строительство и эксплуатация ведутся в рамках одного контракта.

Формирование цифровой информационной модели можно включать или не включать в контракт на услуги технического заказчика – в зависимости от бюджета. Та же ситуация и с контрактами на проектно-изыскательские работы.

Что касается подрядчиков, которые потенциально собираются выходить на госконтракты по разработке проектно-сметной документации, то им в первую очередь необходимо выяснить, есть ли у них в регионах требования в госэкспертизах по предоставлению информационной модели. Сейчас такие требования разработаны в экспертизах Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга и Казани.

В свою очередь руководитель направления «Методология и стандарты цифрового строительства» АО «БАНК ДОМ.РФ» Александр Гончаров отметил, что после 1 января 2022 г. отрасли потребуется дополнительно 100 тыс. специалистов с компетенциями в области ТИМ. И хорошо бы, чтобы они были равномерно распространены по всей территории страны. Однако государственные образовательные учреждения ежегодно способны выпускать лишь около 24 тыс. специалистов, подготовленных в области ТИМ. И то не все они готовы идти работать по профессии. Так, по данным исследования HeadHunter, в строительной области только 51% выпускников работает по специальности, полученной в вузе. Хотя к ТИМ-специалистам это не относится, их забирают, что называется, со студенческой скамьи.

Но отрасли, помимо молодых специалистов, нужны и опытные кадры. И они могут получить образование в консалтинговых компаниях, а также дополнительное профессиональное образование либо заново идти обучаться в вуз. Но в целом все курсы в подавляющем большинстве направлены на изучение зарубежных программных продуктов, часть курсов выделена на методологию, и совсем незначительная часть уделяется российскому ПО.

Как разложить BIM по нормативным полочкам?

О важности нормативно-технического регулирования строительной отрасли в своем выступлении рассказал директор Департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Хвоинский. Однако в нем есть и проблемные моменты.

Так, отсутствует четкое разграничение между обязательными и добровольными требованиями, а также объекта и аспекта стандартизации в национальных стандартах и сводах правил. Нет единого подхода к нормированию и установлению требований, а также методологии разработки нормативных документов. Отсутствуют единый центр разработки нормативных документов и институт по стандартизации в области строительства. Также нет системы группирования нормативных документов в строительстве по видам безопасности, как и единого понятийного аппарата. Отсутствуют методические материалы по внедрению ТИМ на строительной площадке.

В результате сегодня строитель не понимает, что ему нужно внедрять, и что нужно сделать, чтобы выполнить требования, которые к нему предъявляют.

Для устранения недопонимания НОСТРОЙ предлагает прописать в своды правил Часть 1 (обязательные требования), какие требования должны разрабатываться под обязательные части и какие под добровольные. Конечно, эти изменения потребуют внесения поправок в Градостроительный кодекс, Закон о техническом регулировании, Закон о стандартизации в РФ и Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. При этом действующие технические регламенты останутся как обязательные нормативно-правовые документы. Кроме того, НОСТРОЙ предлагает перейти к параметрическому методу нормирования, когда обязательными будут параметры здания и сооружения.

Что касается разграничения объекта и аспекта стандаризации, то НОСТРОЙ считает этот момент крайне важным. Всегда проектирование, изыскания и строительство в части выполнения работ регулировались сводами правил, а материалы, контроль качества и оценка соответствия – национальными стандартами. И к этому нужно возвращаться. Сегодня же на процессы строительства разрабатываются и своды правил, и национальные стандарты, а по транспортному строительству даже межгосударственные стандарты – это как минимум неудобно. Поэтому необходимо четко разграничивать эти требования.

Но подход к техническому регулированию не должен быть просто на словах, необходимо строить систему основополагающих нормативно-технических документов. Так, СНИП 10.01 не нужно брать за основу, его уже пора не просто перерабатывать, а разрабатывать заново, прописывать требования, которые будут подходить к сегодняшним реалиям. И ФАУ «ФЦС» уже пишет такой документ.

Кроме того, НОСТРОЙ в середине года включал в программу стандартизации ТК 465 стандарт на разработку исполнительной документации в электронно-цифровом виде. Он позволит строительным и подрядным организациям применять ТИМ в строительстве. Связано это с тем, что сегодня есть коллизия между 431-м и 331-м? постановлениями, которые говорят, что нужно переходить в цифру, и Ростехнадзором, заявляющим, что исполнительная документация должна быть в бумажном варианте. Поэтому органы надзора в большей степени не принимают электронно-цифровой вид исполнительной документации. И с этим НОСТРОЙ сегодня борется.

И все-таки если проектные организации еще даже до всеобщего внедрения ТИМ начали переходить на новые технологии, то со строителями дело обстоит гораздо сложнее. Как показал проведенный НОСТРОЙ опрос среди строительных компаний, используют ли они цифровые технологии при сооружении объекта капитального строительства, все не так радужно. Всего 20% ответили, что хотя бы немного применяют в своей деятельности ТИМ в каком-то виде. Еще 15% организаций внедряют и 65% не применяют ТИМ вообще. И связано это с тем, что нет единого подхода к применению ТИМ.

Но кроме отсутствующего единого подхода существуют еще и ошибки при внедрении BIM и ТИМ, о которых рассказал начальник Центра компетенций по внедрению технологии информационного моделирования «РЖД» Игорь Рогачев.

Так, для начала каждая компания должна определить и расписать, зачем она вообще внедряет у себя ТИМ, какие цели и задачи хочет выполнить. При этом кадры решают все. И в компании обязательно необходим как минимум один полноценный BIM-менеджер. Его можно купить, но это очень дорого. Да еще при этом такие специалисты чересчур избалованы и могут не заинтересоваться проектом. Но все же лучше BIM-менеджера «вырастить» в своем коллективе. И не важно, какой это специалист, главное, чтобы человек был толковый, и ему было интересно – тогда с помощью доступных материалов и обучения он сможет вырасти в минимально-готового BIM-менеджера. А в помощники ему нужен BIM-координатор. И «воспитать» таких сотрудников у себя можно за полгода. Главное, помнить, что ни в коем случае нельзя обучать сразу всех – обучение должно быть точечным с пониманием, чему учат и для чего.

Также в любом случае должен быть план внедрения, пусть на полстранички, который напишет BIM-менеджер. Причем писать план внедрения до начала внедрения – совсем не лучшая идея. А понять этот план обязательно должны руководитель и инженер компании.

И все же BIM или ТИМ – это дорого, и вначале нужно вложить немалые средства. И опять же ответить на главный вопрос: зачем?

Галина Крупен

# 17.01.22 за-Строй. В чём суть и «подводные камни» закона о долевом строительстве коттеджных посёлков

Федеральный закон № 476-ФЗ от 30 декабря 2021 года внёс изменения в действующее законодательство Российской Федерации, направленные на создание в стране механизма привлечения средств дольщиков в строительство индивидуальных домов. При этом, поправки внесены в четыре законодательных акта: Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ); Земельный кодекс (ЗК РФ); ФЗ «Об участии в долевом строительстве» (214–ФЗ); ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ).

1. Распространение действия 214-ФЗ на строительство объектов ИЖС

Действие 214-ФЗ распространено на строительство индивидуальных жилых домов (объектов ИЖС) в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (часть 2.1-1 214-ФЗ).

2. Понятия «объект долевого строительства», «проект строительства», «малоэтажный жилой комплекс»

2.1. Объект долевого строительства

Расширен перечень объектов долевого строительства. В рамках нового регулирования к объектам долевого строительства относится, в том числе индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса (пункт 2 статьи 2 214-ФЗ).

2.2. Проект строительства

Проект строительства теперь включает в себя также проект строительства малоэтажного жилого комплекса в пределах одного разрешения на строительство, в дополнение к проекту строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (пункт 2.1 статьи 2 214-ФЗ).

2.3. Малоэтажный жилой комплекс

Новое понятие «малоэтажный жилой комплекс» определено как совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (пункт 6 статьи 2 214-ФЗ).

Комментарий портала ЕРЗ: юридическое понятие «малоэтажный жилой комплекс» очевидно вошло в противоречие с русским языком. Поскольку малоэтажными могут быть не только индивидуальные, но и многоквартирные дома. Совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов юридически надо было именовать «жилой комплекс индивидуальных домов».

3. Право на привлечение средств дольщиков в строительство объектов ИЖС

Определена совокупность условий, при наличии которых возникает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства в целях строительства объектов ИЖС (часть 1.3 статьи 3 214-ФЗ):

1) утверждение проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ) (см. пункт 3.1 публикации);

2) получение разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа (см. пункт 3.2 публикации);

3) регистрация права собственности или аренды земельного участка;

4) раскрытие информации (см. пункт 4 публикации).

3.1. Обязательность ППТ и ПМТ

Согласно части 4 статьи 41 ГрК РФ, подготовка ППТ является обязательной, если планируется строительство объектов ИЖС в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Из подпункта 6 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ вытекает обязательность утверждения ПМТ в случае привлечения средств дольщиков (см. пункт 7 публикации).

3.2. Разрешение на строительство

Из норм пункта 1.1. части 17 ГрК вытекает обязанность застройщика при строительстве объектов ИЖС с привлечением средств дольщиков получать разрешение на строительство. При этом не установлено особенностей по сравнению с общим порядком получения разрешения на строительства. Для иных случаев строительства объектов ИЖС сохранён уведомительный порядок, имеющий существенные отличия от общего порядка получения разрешения на строительство.

4. Раскрытие информации при строительстве объектов ИЖС с привлечением средств дольщиков

Согласно части 3.3 статьи 3.1 214-ФЗ, девелопер, привлекающий денежные средства дольщиков для строительства объектов ИЖС, обязан раскрыть в ЕИСЖС следующую информацию:

1) о застройщике:

фирменное наименование (наименования) застройщика;

место нахождения застройщика;

режим работы;

номер телефона;

адрес официального сайта застройщика и адрес электронной почты;

ФИО лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика;

индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение (если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства);

сведения о государственной регистрации застройщик;

размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

2) проект ДДУ;

3) коммерческое обозначение малоэтажного жилого комплекса;

4) сведения о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда;

5) разрешение на строительство;

6) проектная декларация, в том числе с внесёнными в неё изменениями;

7) планируемые элементы благоустройства территории;

8) предельные параметры разрешенного строительства;

9) местоположение и характеристики объектов ИЖС и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

10) планируемое подключение объектов ИЖС и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за такое подключение;

11) состав общего имущества в строящемся в рамках проекта строительства малоэтажном жилом комплексе (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов);

12) сроки строительства, в том числе предполагаемый срок передачи объектов ИЖС дольщикам, срок завершения строительства (создания) общего имущества в соответствии с утвержденным ППТ, утверждённым ПМТ и проектной декларацией;

13) банк, в котором участниками строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения застройщиком целевого кредита;

14) реквизиты утверждённых ППТ и ПМТ;

15) промежуточная и годовая бухгалтерская (финансовая) отчётность;

16) фотографии малоэтажного жилого комплекса, отражающие текущее состояние его строительства (создания);

17) сведения о введении одной из процедур банкротства;

18) об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика;

19) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, если такой объект будет входить в состав общего имущества малоэтажного жилого комплекса;

20) иная информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом.

5. ДДУ в отношении объекта ИЖС

Согласно части 1.1 статьи 4 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (ДДУ) в отношении объекта ИЖС застройщик обязан:

1) в предусмотренный договором срок осуществить строительство объектов ИЖС с системами инженерно-технического обеспечения;

2) передать дольщику ИЖС вместе с правами на ЗУ после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию всех ИЖС, построенных в рамках проекта строительства;

3) построить объекты, входящие в состав общего имущества.

Требования к существенным условиям ДДУ в отношении объекта ИЖС сведены в таблицу.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Содержание ДДУ** | **Условие** | **Норма 214-ФЗ** |
| 1 | определение подлежащих передаче земельного участка (ЗУ) и объекта ИЖС, в том числе:  • площадь ЗУ, условный номер ЗУ, подлежащего образованию, адрес ЗУ (при наличии), кадастровый номер ЗУ (в случае, если на день заключения ДДУ ЗУ образован в соответствии с утвержденным ПМТ и сведения о нём внесены в ЕГРН);  • вид права, на котором ЗУ подлежит передаче дольщику;  • реквизиты утвержденных ППТ и ПМТ, схему расположения сетей;  • план объекта ИЖС с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;  • обязательство осуществить строительство объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными ППТ, ПМТ и проектной декларацией;  • перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества | всегда | пункт 1 части 4.2 статьи 4 |
| 2 | срок передачи застройщиком объекта ИЖС и завершения строительства объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок) | всегда | пункт 2 части 4.2 статьи 4 |
| 3 | обязанность застройщика передать объект ИЖС и земельный участок после их кадастрового учета и при условии завершения строительства общего имущества, всех объектов ИЖС в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства, либо проектом этапа | всегда | часть 3.1 статьи 8 |
| 4 | цена договора, сроки и порядок ее уплаты | всегда | пункт 3 части 4.2 статьи 5 |
| раздельное указание цен: объект ИЖС; ЗУ | если ЗУ под объектом ИЖС находится в собственности застройщика | часть 1.1. статьи 5 |
| 5 | обязанность участника долевого строительства оплатить цену ДДУ до ввода объекта в эксплуатацию | если застройщик привлекает денежные средства дольщиков с использованием счетов эскроу | часть 2.1 статьи 15.4 |
| 6 | порядок расчётов в случае изменения общей площади объекта ИЖС и ЗУ | всегда | часть 1.1. статьи 5 |
| 7 | гарантийный срок (не может составлять менее 5-ти лет) | всегда | пункт 4 части 4.2 статьи 5 |
| 8 | реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона) | если застройщик привлекает денежные средства дольщиков с использованием счетов эскроу | пункт 5 части 4.2 статьи 5 |
| 9 | порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество | если ЗУ под объектом общего имущества предоставляется дольщикам на праве аренды | часть 4.6 статьи 4 |
| 10 | порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды такого участка |
| 11 | последствия истечения срока договора аренды земельного участка, права на который входят в общее имущество |
| 12 | состав объектов общего имущества | если затраты на создание объектов общего имущества возмещаются за счет средств дольщиков | часть 5 статьи 23.6 |
| 13 | сведения о том, в чью собственность подлежат передаче объекты общего имущества |
| 14 | размер затрат на строительство объектов общего имущества | часть 1.1. статьи 5 |

6. Передача объекта ИЖС и земельного участка

В передаточном акте указываются:

1) дата передачи;

2) кадастровые номера объектов ИЖС и ЗУ;

3) основные характеристики объектов ИЖС и ЗУ;

4) обязательство по договору аренды ЗУ права на который подлежат передаче в состав общего имущества;

5) иная информация.

Передача объекта ИЖС и ЗУ и принятие их участником долевого строительства является основанием для государственной регистрации права собственности дольщика на ЗУ, находящий в собственности застройщика, или аренды, если ЗУ находится в аренде у застройщика (часть 3.3. статьи 8 Федерального закона). Если строительство объектов ИЖС осуществлялось на ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, такие участки предоставляются в аренду участникам долевого строительства без проведения торгов (подпункт 8.2 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

7. Образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства объектов ИЖС

В случае привлечения средств дольщиков образование земельных участков из ЗУ, предоставленного для строительства объектов ИЖС, осуществляется исключительно при наличии утверждённого ПМТ (подпункт 6 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ).

8. Проектная декларация

Введены дополнительные требования к:

1) внесению изменений в проектную декларацию проекта строительства, предусматривающего строительство объектов ИЖС в границах малоэтажного жилого комплекса;

2) содержанию проектной декларации проекта строительства, предусматривающего строительство объектов ИЖС в границах малоэтажного жилого комплекса.

8.1. Изменение проектной декларации

Изменение проектной декларации не допускается после заключения первого ДДУ, за исключением изменений сведений:

1) о сроках строительства;

2) о предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов дольщикам;

3) о сроке завершения создания общего имущества.

8.2. Содержание проектной декларации

В отношении сведений о застройщике объектов ИЖС в проектной декларации законом не установлено особенностей, указанная информация в проектной декларации объектов ИЖС заполняется аналогично проектной декларации многоквартирных домов.

Объём информации о проекте, подлежащий размещению в проектной декларации объектов ИЖС значительно сокращён по сравнению с проектной декларацией в отношении многоквартирных домов. В частности, в проектной декларации объектов ИЖС отсутствуют следующие разделы, которые имеются в проектной декларации многоквартирных домов:

1) о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности;

2) о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

3) о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

4) о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование;

5) о планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства;

6) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

7) о размере подлежащих осуществлению платежей по договорам КРТ;

8) об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства.

В проектной декларации объектов ИЖС сохранены следующие разделы, которые имеются в проектной декларации многоквартирных домов:

1) сведения о местоположении и характеристиках объектов ИЖС;

2) сведения о составе общего имущества в строящемся малоэтажном жилом комплексе;

3) сведения о сетях инженерно-технического обеспечения;

4) сведения об этапах и сроках строительства, в том числе предполагаемом сроке передачи объектов ИЖС дольщикам, сроке завершения строительства объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

5) сведения о целевом кредите, в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита в соответствии с условиями договора кредита, сумме задолженности по договору кредита на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита;

6) сведения о количестве заключённых ДДУ (об общей площади объектов долевого строительства и о цене договора).

Проектная декларация объектов ИЖС дополнена следующими разделами, отсутствующими в проектной декларации многоквартирных домов:

7) сведения о составе имущества, которое безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность;

8) сведения о составе общего имущества, планируемых затратах на создание таких объектов, о договоре КРТ или иных соглашениях, заключенных с застройщиком органом власти.

9. Общее имущество

9.1. Перечень общего имущества

Определён перечень общего имущества собственников объектов ИЖС в малоэтажном жилом комплексе. В частности, к такому имуществу, в том числе, относятся объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС, в том числе:

котельные;

водонапорные башни;

тепловые пункты;

проезды;

велосипедные дорожки;

пешеходные переходы;

тротуары;

элементы благоустройства;

детские и спортивные площадки;

места отдыха;

парковочные площадки;

площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

А также иное имущество и земельные участки, если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников, указанных объектов ИЖС.

9.2. Судьба имущества, предназначенного для общего использования

Статьёй 23.6 Федерального закона № 476-ФЗ установлено два варианта судьбы объектов, предназначенных для общего использования, после завершения их строительства.

Первый – долевая собственность участников долевого строительства. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенных для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС осуществлялось за счёт средств участников долевого строительства, то после завершения строительства указанные объекты переходят в общую долевую собственность участников долевого строительства на основании соглашения, заключаемого с застройщиком.

Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество заключается сторонами при заключении ДДУ и должно содержать:

1) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) порядок определения доли в праве общей долевой собственности на такие объекты. Размер участника долевого строительства определяется пропорционально площади земельного участка, на котором планируется строительство объектов ИЖС;

3) информацию о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества.

Второй – государственная/муниципальная собственность. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур и иного имущества осуществлялось в рамках соглашения с уполномоченным органом власти, договором комплексного развития территории (КРТ), то указанные объекты безвозмездно передаются застройщиком в государственную/муниципальную собственность и не будут входить в состав общего имущества. Порядок передачи таких объектов устанавливается соответствующем соглашением с органом власти или договором КРТ.

10. Регистрация ДДУ, права собственности и кадастровый учёт

Введены особенности государственной регистрации в части:

1) порядка государственной регистрации ДДУ в отношении объекта ИЖС;

2) дополнительных требований к подготовке технического плана объекта ИЖС, строительство которого осуществлялось по 214-ФЗ;

3) особого порядка кадастрового учета объекта ИЖС, общего имущества, земельного участка;

4) государственной регистрации прав в отношении объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества.

10.1. Регистрация ДДУ в отношении ИЖС

В отношении объекта ИЖС сохранено разделение требований к составу документов, необходимых для регистрации первого и последующих ДДУ (в рамках одной проектной декларации). Согласно части 2.1 статьи 48 218-ФЗ, в целях государственной регистрации первого ДДУ в отношении объекта ИЖС заявитель самостоятельно подаёт:

1) заявление о государственной регистрации первого ДДУ;

2) документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию;

3) иные документы, необходимые для государственной регистрации.

При этом следующие необходимые для регистрации документы заявитель не вправе предоставлять, их орган регистрации получает самостоятельно путём информационного взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС):

4) сведения об утверждении ППТ и ПМТ и о внесении в ЕГРН сведений об утверждённом ПМТ (учётный номер такого ПМТ в реестре границ);

5) разрешение на строительство;

6) проектная декларация;

7) план создаваемого объекта ИЖС с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте;

8) план ЗУ, на котором осуществляется строительство объекта ИЖС, с указанием его площади, условного номера и расположения.

Для регистрации последующих ДДУ не требуется предоставлять документы, указанные в пунктах 4-6.

10.2. Технический план объекта ИЖС

Технический план объекта ИЖС, строительство которого осуществлялось по 214-ФЗ, готовится на основании:

1) разрешения на строительство;

2) ДДУ (при наличии);

3) плана объекта ИЖС, в том числе являющегося составной частью ДДУ.

В техническом плане объекта указываются сведения о ДДУ (наименование, дата и номер), если в отношении объектов ИЖС заключены ДДУ.

Разрешение на строительство не включается в состав приложений технического плана, если оно ранее представлялось в орган регистрации прав при регистрации первого ДДУ. В таком случае в техническом плане указываются только сведения о нем (ч.11.2 ст.24 218–ФЗ).

10.3. Кадастровый учёт объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества

Согласно части 20 статьи 40 218-ФЗ, в отношении общего имущества, земельного участка, объекта ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, кадастровый учёт производится по заявлению застройщика. В отношении объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось без привлечения средств дольщиков, кадастровый учёт производится по заявлению органов местного самоуправления.

В отношении общего имущества, земельного участка, объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, кадастровый учёт производится отдельно от регистрации прав. В отношении объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось без привлечения средств дольщиков, кадастровый учёт производится одновременно с регистрацией прав.

Помимо заявления застройщика, в целях кадастрового учёта общего имущества, земельного участка, объекта ИЖС, строительство которых осуществлялось с привлечением средств дольщиков, в орган регистрации прав представляются следующие документы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию;

2) технический план;

3) соглашения, заключенные застройщиком с дольщиками (при наличии);

4) межевые планы ЗУ, образуемых в соответствии с ПМТ.

В случае, если в отношении объектов ИЖС заключены ДДУ, в заявлении указываются сведения о таких договорах (наименование, дата, номер).

10.4. Регистрация прав в отношении объекта ИЖС, земельного участка, общего имущества

10.4.1. Регистрация прав на объект ИЖС и земельный участок

Согласно части 11.2 статьи 48 Федерального закона 218-ФЗ, для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект ИЖС и земельный участок, заявитель самостоятельно подаёт:

1) заявление о государственной регистрации первого ДДУ;

2) документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию;

3) иные документы, необходимые для государственной регистрации.

При этом следующие необходимые для регистрации документы заявитель не вправе предоставлять, их орган регистрации получает самостоятельно путём информационного взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС):

4) разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);

5) ДДУ или договор об уступке прав требований (представляется подлинный экземпляр ДДУ или договора об уступке прав требований, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

6) передаточный акт или иной документ о передаче объекта.

Комментарий портала ЕРЗ: из норм закона непонятно, откуда в ЕИСЖС возьмутся документы, указанные в пунктах 5 и 6. Застройщик не обязан и не вправе предоставлять в ЕИСЖС указанные документы для размещения.

10.4.2. Регистрация прав на общее имущество

В соответствии с частью 1 статьи 42 218-ФЗ, права на общее имущество регистрируются автоматически одновременно с регистрацией прав на объекты ИЖС без соответствующего заявления. Если земельный участок, который включён в состав общего имущества, передаётся дольщикам на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, государственная регистрация такого договора аренды осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прав на объекты общего имущества.

В отношении общего имущества в ЕГРН вносятся сведения без указания ФИО (наименований) собственников объектов ИЖС и размера принадлежащих им долей.

11. Другие изменения, не связанные с долевым строительством коттеджных посёлков

11.1. Введено понятие «многоквартирный дом»

Многоквартирный дом – здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя следующее имущество (часть 6 статьи 15 ЖК РФ):

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

межквартирные лестничные площадки;

лестницы;

лифты;

лифтовые и иные шахты;

коридоры;

технические этажи;

чердаки;

подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая:

помещения для организации досуга;

помещения для организации культурного развития;

помещения для организации детского творчества;

помещения для организации занятий физической культурой и спортом;

принадлежащие отдельным собственникам машино-места

3) крыши;

4) ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

11.2. Новое понятие «дом блокированной застройки»

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 ГрК).

Согласно новым нормам:

1) понятие «блок» в доме блокированной застройки заменено на «жилой дом, блокированный с другими жилыми домами». Таким образом блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 (в редакции, действовавшей до 1 марта 2022 года), соответствующий признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, с 1 марта 2022 года признаётся домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании;

2) дом блокированной застройки может быть выше трёх этажей;

3) жилой дом в доме блокированной застройки может быть предназначен для проживания более одной семьи;

4) все жилые дома блокированной застройки могут располагаться на одном земельном участке.

При этом требования к проведению экспертизы проектной документации дома блокированной застройки сохранились прежние.

Согласно пункта 2 части 2 статьи 49 ГрК, экспертиза проектной документации не проводится, если дом блокированной застройки:

не более трёх этажей;

с количеством жилых домов в одном ряду – не более десяти;

строится без привлечения бюджетных средств.

11.3. Разрешение на реконструкцию дома блокированной застройки

Для выдачи разрешения на реконструкцию одного из домов блокированной застройки необходимо будет предоставить согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду.

 ОТ РЕДАКЦИИ. Нам остаётся отметить, что Федеральный закон № 476-ФЗ вступит в законную силу с 1 марта 202 года и, конечно, дождаться на нашей дискуссионной площадке Ваших комментариев, дорогие читатели!

# 21.01.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Институт саморегулирования становится эффективным способом снижения излишнего госрегулирования и сокращения админбарьеров

Саморегулирование играет одну из ключевых ролей в трансформации строительной отрасли, которая последние годы происходит нарастающим темпом, считает президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин. Об этом он заявил в интервью для журнала «Вестник НОПРИЗ», комментируя итоги 2021 года и задачи на 2022-й. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

Михаил Михайлович напомнил, что сегодня на всех уровнях широко обсуждается проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. Стратегия затрагивает важнейшие аспекты всего строительного процесса и представляет собой скомпонованный набор тактических задач по обеспечению устойчивого развития строительной отрасли и снятию существующих законодательных и административных барьеров.

«Более 90 процентов инвестиций в строительную отрасль являются частными, целесообразно, что регулирование становится так же негосударственным. Институт саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности становится эффективным способом снижения излишнего государственного регулирования, сокращения административных барьеров, что является одной из кардинальных задач модернизации строительной отрасли», – подчеркнул Михаил Посохин.

По его словам, в перспективе – система саморегулирования, включая независимую оценку квалификаций, должна быть инкорпорирована во все этапы жизненного цикла объекта капитального строительства, тем самым повышая инвестиционную привлекательность отрасли в целом.

«Наше профессиональное сообщество находится на острие атаки – именно с изысканий и проектирования начинается любое освоение пространства, любой объект. Это основа жизненного цикла объекта. На этой стадии формируется информационная модель, которая должна сопровождать любой объект на всех этапах – от проектирования, экспертизы и строительства до ликвидации. Это, фактически, революционное изменение формата мышления проектировщика, ответственность которого в новых условиях возрастает многократно», – считает глава НОПРИЗ.

Национальным объединением актуализирована и принципиально обновлена «Концепция совершенствования системы технического нормирования и регулирования в строительной отрасли», которая полностью отвечает современным условиям развития общества, логично и ясно формализует требования к проектированию в парадигме информационного моделирования. Позволяет оптимизировать и стандартизировать процессы проектирования и экспертизы проектов. Также ведётся работа со Сводами правил, инициируемых профессиональным сообществом. Отраслевое техническое регулирование должно стать сквозным для всех этапов жизненного цикла любого объекта капитального строительства, обеспечив весь нормативный блок, касающийся информационного моделирования.

В НОПРИЗ полагают, что переход к современной технологии, с одной стороны, требует дополнительной профессиональной подготовки проектировщиков, появлению профессии ТИМ-менеджера, ТИМ-администратора, но, с другой стороны, упрощает чисто технологические процессы подбора решений, элементов, облегчает взаимодействие с экспертизой, позволяет оперативно контролировать процесс строительства.

«Общими усилиями всех представителей профессионального сообщества архитекторов, изыскателей, проектировщиков и строителей, органов власти, необходимо реализовать поставленные Президентом и Правительством России задачи, обеспечить экономический рост нашей отрасли и страны в целом», – уверен господин Посохин.

М.М. Куликов

21.01.22