ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 20.05-27.05.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc104542594)

[1.1. 20.05.22 RT на русском. Путин указал Алиханову на неуместность ссылки на спецоперацию в докладе о строительстве 5](#_Toc104542595)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 5](#_Toc104542596)

[2.1. 23.05.22 Техэксперт. Совместное письмо Минфина и Минстроя: заказчики вправе заключать строительные контракты под ключ 5](#_Toc104542597)

[2.2. 24.05.22 АНСБ. 73 тысячи лифтов в России работают с истекшим сроком эксплуатации 6](#_Toc104542598)

[2.3. 23.05.22 АНСБ. НОСТРОЙ информирует о разработанных первых редакциях проектов ГОСТ Р 9](#_Toc104542599)

[2.4. 24.05.22 СГ. Комитет Госдумы по строительству готовит новые инициативы в четвертый антисанкционный пакет 10](#_Toc104542600)

[2.5. 24.05.22 СГ. Минстрой актуализировал правила по инфраструктуре улиц и дорог… 11](#_Toc104542601)

[2.6. 24.05.22 Техэксперт. Утвержден новый перечень документов для внесения сведений о специалистах в НРС 12](#_Toc104542602)

[2.7. 25.05.22 ЕРЗ. Утверждена новая форма проектной декларации 12](#_Toc104542603)

[2.8. 25.05.22 ЕРЗ. Актуализированы индексы изменения сметной стоимости на II квартал 2022 года 15](#_Toc104542604)

[2.9. 26.05.22 Техэксперт. Перечень обязательных требований в строительстве сокращен 15](#_Toc104542605)

[2.10. 26.05.22 АНСБ. Совфед одобрил закон об упрощении оплат поставщикам стройматериалов по госзаказу 16](#_Toc104542606)

[2.11. 26.05.22 Газета.RU. В Госдуме предложили способ ускорить строительство жилья.. 18](#_Toc104542607)

[2.12. 25.05.22 ЕРЗ. Установлены сроки подачи заявок для участия в федеральном проекте «Жилье» 18](#_Toc104542608)

[2.13. 25.05.22 ЗаНоСтрой. Правительство России утвердило постановление о правилах формирования и ведения Национальными объединениями Единого реестра членов СРО 19](#_Toc104542609)

[2.14. 27.05.22 Техэксперт. Актуализированы индексы изменения сметной стоимости на II квартал 2022 года 20](#_Toc104542610)

[2.15. 27.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России усовершенствует порядок возмещения затрат при ремонте и реконструкции линейных объектов 21](#_Toc104542611)

[2.16. 27.05.22 ЕРЗ. Лицам, отказавшимся от исполнения обязательств из-за санкций, введенных в отношении заказчика, запретили участвовать в закупках 22](#_Toc104542612)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 22](#_Toc104542613)

[3.1. 24.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Правкомиссией утверждены материалы по суперсервису «Цифровое строительство индивидуального жилого дома» 23](#_Toc104542614)

[3.2. 26.05.22 РИА Новости. В России создан единый информационный портал о строительстве 24](#_Toc104542615)

[3.3. 26.05.22 ЕИП Строительство. Марат Хуснуллин: Правительственная комиссия продолжает работу по программе «Инфраструктурное меню» – на развитие инфраструктуры регионам будет направлено еще порядка 65 млрд рублей. 24](#_Toc104542616)

[3.4. 26.05.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин принял участие в заседании рабочей группы при Правительственной комиссии по региональному развитию по вопросам нормативно-технического регулирования 26](#_Toc104542617)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc104542618)

[4.1. 23.05.22 АНСБ. Строительные компании могут возместить расходы на охрану труда 27](#_Toc104542619)

[4.2. 24.05.22 Известия iz. В России хотят создать службу по восстановлению ДНР и ЛНР 28](#_Toc104542620)

[4.3. 24.05.22 ЕРЗ. Минстрой разъяснил вопросы формирования и ведения информационной модели 28](#_Toc104542621)

[4.4. 25.05.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили вопросы стандартизации 30](#_Toc104542622)

[4.5. 25.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России обозначил ключевые направления для развития «Умных городов» в 2022 году 30](#_Toc104542623)

[4.6. 26.05.22 АНСБ. ЦВК — это новый формат взаимодействия 31](#_Toc104542624)

[4.7. 27.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Комментарий Министра Ирека Файзуллина о снижении ключевой ставки Банка России 33](#_Toc104542625)

[4.8. 27.05.22 НОСТРОЙ Новости. Доступ к Каталогу импортозамещения открыт на сайте Минстроя России 33](#_Toc104542626)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 34](#_Toc104542627)

[5.1. 23.05.22 СГ. В ДОМ.РФ подсчитали экономию при покупке дома по льготной ипотеке 34](#_Toc104542628)

[5.2. 23.05.22 ЕРЗ. За год Банк ДОМ.РФ почти удвоил объем выданной ипотеки на жилье в новостройках 35](#_Toc104542629)

[5.3. 25.05.22 АНСБ. Минфин не поддержал поэтапное раскрытие эскроу-счетов. 35](#_Toc104542630)

[5.4. 25.05.22 СГ. В России в три раза сократились объемы выдачи ипотеки 36](#_Toc104542631)

[5.5. 24.05.22 СГ. «Банк ДОМ.РФ» запустил выдачу ипотеки для IT-специалистов 37](#_Toc104542632)

[5.6. 24.05.22 ЕРЗ. Для более эффективного решения жилищного вопроса механизмы КРТ объединят с аукционами «за долю» 37](#_Toc104542633)

[5.7. 25.05.22 ЕРЗ. ЦБ: в апреле продажи новостроек в России снизились втрое… 39](#_Toc104542634)

[5.8. 26.05.22 RT русском. ЦБ России снизил ключевую ставку до 11% с 14% годовых 40](#_Toc104542635)

[5.9. 26.05.22 РИА Новости. В России сократилось количество потенциально проблемных новостроек 40](#_Toc104542636)

[5.10. 27.05.22 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: на фоне снижения ключевой ставки ЦБ ипотека становится все более доступной и востребованной у россиян 41](#_Toc104542637)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 41](#_Toc104542638)

[6.1. 20.05.22 ЗаНоСтрой. Как повлияет на саморегуляторов норма о повышении порога цены контракта, для которого необходимо членство в СРО, с 3.000.000 рублей до 10.000.000? 42](#_Toc104542639)

[6.2. 23.05.22 ЗаНоСтрой. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков включён в состав рабочей группы Госсовета 43](#_Toc104542640)

[6.3. 23.05.22 ЗаНоСтрой. Минстрой помог Нацобъединениям на законной основе удерживать компфонды исключённых из Единого реестра СРО 44](#_Toc104542641)

[6.4. 23.05.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ принял участие в конференции НОПРИЗ о перспективах развития кадров 45](#_Toc104542642)

[6.5. 24.05.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Качественная подготовка кадров и проведение НОК – важнейшие факторы инновационного развития отрасли 47](#_Toc104542643)

[6.6. 24.05.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Заказчики вправе осуществлять закупки, предусматривающие заключение договоров на возведение объекта капстроительства «под ключ» 51](#_Toc104542644)

[6.7. 25.05.22 РИА Новости. В России появится единый реестр стройкомпаний – участников СРО 53](#_Toc104542645)

[6.8. 24.05.22 ЗаНоСтрой. УФАС и госзаказчик в Новосибирской области поспорили, в каких случаях допустимо включать в торги требование о членстве в двух СРО 53](#_Toc104542646)

[6.9. 26.05.22 СГ. Антон Глушков: стройотрасли необходимо на треть увеличить кадровую емкость 54](#_Toc104542647)

[6.10. 26.05.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков: Институт СРО должен стать элементом регулирования рынка и инструментом помощи бизнесу 55](#_Toc104542648)

[6.11. 26.05.22 ЗаНоСтрой. Максим Федорченко назвал главными проблемами развития КРТ согласование с собственниками участков и дорогое проектное финансирование 56](#_Toc104542649)

[6.12. 26.05.22 ЗаНоСтрой. Подробности заседания комиссии Общественного совета при Минстрое по саморегулированию в строительстве под председательством Михаила Посохина 58](#_Toc104542650)

[6.13. 26.05.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Что делать, если иски по капремонту предъявляют УК, ТСЖ, ЖСК или собственники МКД 61](#_Toc104542651)

[6.14. 26.05.22 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: «Взаимодействие с Главгосэкспертизой помогло СРО показать свою эффективность и стать полезными для стройотрасли» 64](#_Toc104542652)

[6.15. 27.05.22 ЗаНоСтрой. Постановление о Едином реестре компаний строительной отрасли – членов СРО вступит в силу 1 сентября этого года и будет действовать 6 лет 66](#_Toc104542653)

[7. РАЗНОЕ 67](#_Toc104542654)

[7.1. 22.05.22 Известия iz. Без спроса: продажи девелоперов в России рухнули до 99% 67](#_Toc104542655)

[7.2. 24.05.22 ЗА-Строй. Маловато будет?! 69](#_Toc104542656)

[7.3. 26.05.22 За-Строй. Рынок сжимается… 71](#_Toc104542657)

[7.4. 26.05.22 За-Строй. Урок патриотизма для «товарищей производителей» 73](#_Toc104542658)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 76](#_Toc104542659)

[8.1. 22.05.22 АНСБ. ГОСТы, Своды, Еврокоды - эта музыка будет вечной? 76](#_Toc104542660)

[8.2. 22.05.22 АНСБ. Свой дом из своей древесины – что еще нужно, чтобы жить комфортно? 81](#_Toc104542661)

[8.3. 23.05.22 За-Строй. Жизнь в малоэтажке: мечта или наказание? 86](#_Toc104542662)

[8.4. 24.05.22 АНСБ. Виктор Опекунов: необходимо возродить суть системы и реальную ответственность СРО 88](#_Toc104542663)

[8.5. 27.05.22 За-Строй. Обыкновенная СРО-история 97](#_Toc104542664)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 20.05.22 RT на русском. Путин указал Алиханову на неуместность ссылки на спецоперацию в докладе о строительстве

Президент России Владимир Путин в беседе с губернатором Калининградской области Антоном Алихановым заявил, что спад строительства в регионе был отмечен до специальной операции в Донбассе, в связи с чем её упоминание в данном контексте неуместно.

В ходе встречи с российским лидером в формате видео-конференц-связи Алиханов назвал одной из причин спада в строительном секторе временное нарушение логистики поставок продукции, необходимой для строительства.

«На нашу специальную военную операцию не надо ссылаться в данном случае. Вы это сделали, но это не нужно делать, потому что у вас спад был ещё в 2020—2021 годах», — приводит [РИА Новости](https://ria.ru/) слова Путина.

Он добавил, что спад в строительстве был заметным и специальная операция в Донбассе в данном случае ни при чём.

Ранее [«Янтарный край»](https://kaliningradfirst.ru/316773) со ссылкой на Калининградстат сообщил, что в I квартале 2022 года в Калининградской области ввели 1326 жилых домов общей площадью 325,4 тыс. кв. м, что на 38,3% больше, чем годом ранее.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 23.05.22 Техэксперт. Совместное письмо Минфина и Минстроя: заказчики вправе заключать строительные контракты под ключ

[Федеральный закон N 223-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902289896) не содержит ограничений, связанных с возможностью осуществления закупок на строительство объекта капитального строительства "под ключ", поэтому осуществление таких закупок не противоречит его требованиям.

Об этом напомнили Минфин и Минстрой России в совместном [письме от 18.05.2022 N 24-01-07/45863/21909-СМ/09](http://docs.cntd.ru/document/350392345).

В письме отмечено, что в целях реализации правовой определенности [Федеральным законом от 16 апреля 2022 г. N 104-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/350237367) предусмотрены изменения [статьи 3\_1-3 Закона N 223-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902289896), закрепляющие возможность осуществления вышеуказанных закупок.

"На основании изложенного заказчики в настоящее время вправе осуществлять закупки, предусматривающие заключение договоров на строительство объекта капитального строительства "под ключ", - констатируют авторы письма.

# 24.05.22 АНСБ. 73 тысячи лифтов в России работают с истекшим сроком эксплуатации

В Совете Федерации 23 марта состоялось совещание о модернизации и замене лифтов и лифтового оборудования в многоквартирных домах (МКД). Заседание провел председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко.

Замминистра строительства и ЖКХ России **Алексей Ересько** отметил, что вопросы безопасности и комфорта особенно при использовании лифтов являются одними из ключевых для жизни в доме. На сегодняшний день в соответствии с требованиями Таможенного союза в капремонте или замене нуждаются порядка 100 тысяч лифтов, ежегодно благодаря проведению капитального ремонта осуществляется замена 16 тыс. лифтов. Это позволяет очень большому числу граждан, проживающему в многоэтажном доме, повышать комфорт и улучшать условия жизни.

Замена лифтов осуществляется преимущественно за счет средств фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Такие фонды формируются за счет взносов собственников помещений.

В 2021 году осуществлялись меры по стимулированию проведения работ по капитальному ремонту и замене лифтов в рамках Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда ЖКХ, утвержденных постановлением Правительства РФ № 18. Средства направлялись на возмещение части расходов из регионального бюджета до 50% стоимости замены лифта. При привлечении заемного финансирования (факторинг), финподдержка предоставлялась в размере стоимости привлечения финансирования за весь срок договора, но не более чем за 7 лет, из расчета ключевой ставки Банка России, увеличенной на 3 процентных пункта. С использованием господдержки заменено более 2 тысяч лифтов.

Для выполнения работ по замене лифтов так же, как и для других видов работ капитального ремонта актуален вопрос роста цен на металл и строительные материалы, который существенно влияет на подрядные организации, выполняющие ремонтные работы на домах, и исполнение краткосрочных планов капитального ремонта. Постановление Правительства РФ № 813 позволило увеличивать аванс подрядным организациям, которые занимаются капремонтом многоквартирных домов, и корректировать цену контрактов. Это позволит избежать срыва сроков работ и обеспечить их качество, а также поддержать финансовую стабильность предприятий.

При наличии казначейского или банковского сопровождения договора с подрядчиком аванс может быть увеличен с 30% до 50%. Если договор о проведении капремонта подразумевает покупку товаров (материалов, оборудования), аванс при соблюдении того же условия может достигать 80% стоимости работ. Подрядная организация при этом должна предоставить документ, подтверждающий приемку товаров (материалов, оборудования). В части цены договора предусмотрена возможность ее увеличения по соглашению сторон не более чем на 30%.

Сенатор от Воронежской области **Сергей Лукин** подчеркнул, что в настоящее время основная задача состоит в том, чтобы найти способ субсидирования программы замены лифтов в рамках программ капремонта.

В соответствии с требованиями технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов», до 2025 года требуется заменить порядка 100 тысяч лифтов. На сегодняшний день в многоквартирных домах работает около 73 тысяч лифтов с истекшим сроком эксплуатации, а для 30 тысяч срок годности истечет в ближайшее время.

«За счет региональных операторов и регионального бюджета решить проблему такого масштаба просто невозможно. В 22 субъектах федерации износ лифтового парка составляет более 50%, а в некоторых из них – до 70%. При этом бюджет данных регионов категорически не имеет возможности привлечения финансов для модернизации лифтового хозяйства», - обозначил серьезность положения Сергей Лукин.

В 2022 году только чуть более четверти регионов смогли выделить в своих бюджетах средства на софинансирование работ по замене лифтового оборудования в размере 19,5% от запланированной стоимости работ.

Сергей Лукин указал на то, что проблема финансовой устойчивости региональных программ капремонта и, в частности, проблема замены лифтового оборудования носит системный характер. И ее решение требует комплексного подхода.

В рамках программ капремонта ежегодно происходит замена около 16 тысяч единиц техники, эти темпы абсолютно недостаточны для замены в полном объеме выработавших срок службы лифтов. В то же время из-за роста стоимости лифтового оборудования в России снизилось количество аукционов на замену лифтов. По данным с электронных площадок, с 1 января по 18 мая 2022 года по сравнению с тем же периодом прошлого года состоялось на 71% меньше торгов.

Однако, по информации, прозвучавшей на совещании от представителя Министерства финансов, решение о государственной поддержке замены лифтов носило точечный и разовый характер, предложения по перераспределению средств федерального бюджета в 2022 году на данные цели на уровне правительства не рассматривались. В настоящее время средства федерального бюджета на субсидирование обновления лифтового хозяйства не выделяются.

«Опробованный в прошлом году механизм факторинга продемонстрировал реальную действенность для замены лифтов в многоквартирных  домах, формирующих фонд капремонта как на счетах регионального оператора, так и на спецсчетах», - заявил Сергей Лукин.

Сенатор считает, что механизм замены лифтов на условиях рассрочки с применением факторинга имеет все шансы быть востребованным в будущем – после того, как ключевая ставка Центробанка опустится до приемлемых значений. На сегодняшний день она снизилась с 20 до 14%, и признаки стабилизации на банковском рынке уже просматриваются.

При этом Сергей Лукин акцентировал внимание участников совещания на том, что не следует концентрироваться на единственном варианте решения проблемы, необходимо рассматривать все имеющиеся возможности. Так, согласно постановлению Правительства №813 от 5 мая 2022 года, региональные операторы смогут увеличивать размер аванса капремонта до 50% стоимости работ при условии казначейского или банковского сопровождения и до 80%, если договор о проведении капремонта подразумевает также приобретение материалов и оборудования.

Сенатор также отметил важность внедрения прямых закупок оборудования, сокращения цепочек посредников, приводящих к удорожанию замены лифтов, и высказался за введение прозрачного ценообразования – в условиях минимизации импортной составляющей рост цен на отечественную продукцию зачастую необъясним.

Также Сергей Лукин выдвинул предложение внести в Жилищный кодекс РФ изменения, устанавливающие приоритет работ по замене лифтового хозяйства в рамках программы капитального ремонта. В этом случае на законодательном уровне будет предусмотрено первоочередное финансирование работ по замене лифтов, отработавших срок эксплуатации.

«В рамках применения этой схемы в обязательном порядке должен быть разработан календарный план замены лифтового оборудования», - добавил парламентарий.

Заместитель Министра промышленности и торговли РФ **Михаил Иванов** поддержал инициативу Сергея Лукина. «Мы пытались реализовать аналогичные предложения в другом составе правительства. Надеюсь, что сейчас с поддержкой Совета Федерации это произойдет», - сказал замглавы ведомства.

Кроме того, Сергей Лукин призвал к поиску альтернативных способов обновления – например, переходу от полной замены лифтов к модернизации. В качестве одного из вариантов решения проблемы Сергей Лукин предложил рассмотреть возможность обратиться в Евразийскую экономическую комиссию с просьбой о продлении сроков приведения лифтового хозяйства страны в соответствие требованиям Технического регламента «Безопасность лифтов».

Заместитель Министра промышленности и торговли РФ Михаил Иванов проинформировал, что в настоящее время в Правительстве обсуждается продление сроков замены устаревших лифтов. Уже был прецедент их переноса с 2019 на 2025 год, сейчас речь идет о 2030-м. По его словам, позиция Минпромторга – не отодвигать эту дату слишком далеко, чтобы сохранить мотивацию наращивать темпы замены лифтов, и рассмотреть сроки до 2027 года.

Отвечая на вопрос Сергея Лукина о том, готов ли Минпромторг обеспечить производство лифтов, достаточное и для замены в процессе капремонта, и для нового строительства, Михаил Иванов сообщил, что с 2015 по 2021 год рынок лифтов в России увеличился на 30%, ежегодно порядка 46 тысяч лифтов устанавливается сейчас в России. Из них 70% – это продукция российских предприятий, а половину из оставшихся поставляет Беларусь. Мощности наших предприятий позволяют выпускать около 50 тысяч лифтов в год и полностью перекрыть потребности российского рынка.

В совещании приняли участие и другие члены Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, а также представители Минпромторга и Минфина России, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, акционерного общества «ДОМ.РФ», субъектов Российской Федерации, институтов развития жилищно-коммунальной отрасли, руководители заводов-изготовителей и ассоциаций российских производителей лифтового оборудования.

# 23.05.22 АНСБ. НОСТРОЙ информирует о разработанных первых редакциях проектов ГОСТ Р

Технический комитет по стандартизации ТК 400 «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы» направил в адрес НОСТРОЙ первые редакции проектов документов, разработанных в соответствии с Программой национальной стандартизации Российской Федерации на 2022 год.

К рассмотрению предлагаются:

- ГОСТ Р «Инженерные сети наружные. Автономные системы канализации с септиками и подземной фильтрацией сточных вод. Правила монтажа и контроль выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.035.22);

- ГОСТ Р «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство систем вентиляции и кондиционирования серверных помещений. Правила и контроль выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.040.22);

- ГОСТ Р «Инженерные сети наружные. Производство электромонтажных работ. Прокладка кабелей с пластмассовой изоляцией на напряжение до 35 кВ в земле (в траншее). Правила выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.041.22);

- ГОСТ Р «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Устройство индивидуальных систем воздухообмена в квартирах жилых зданий. Правила и контроль выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.042.22);

- ГОСТ Р «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Монтаж и пусковая наладка фанкойлов. Правила и контроль выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.043.22);

- ГОСТ Р «Инженерные сети наружные. Монтаж подземных водопроводов и трубопроводов напорной канализации из труб из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом. Правила и контроль выполнения работ» (шифр ПНС: 1.13.400-1.044.22).

НОСТРОЙ предлагает всем заинтересованным лицам рассмотреть [проекты документов](https://disk.yandex.ru/d/p5o_rWYKr4x1Qg) и в случае наличия замечаний и предложений до 30 июня 2022 года направить их [по прилагаемой форме](https://nostroy.ru/news_files/2022/05/23/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0-%D0%BE%D1%82%D0%B7%D1%8B%D0%B2%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82-%D0%93%D0%9E%D0%A1%D0%A2-%D0%A0.docx) на электронный адрес techreg@nostroy.ru. Замечания и предложения к проектам стандартов необходимо приводить конкретизировано и обосновано.

# 24.05.22 СГ. Комитет Госдумы по строительству готовит новые инициативы в четвертый антисанкционный пакет

Комитет Госдумы по строительству готовит ряд дополнительных законодательных инициатив, направленных на поддержку стройотрасли. Об этом «Стройгазете» сообщил депутат от фракции «Единая Россия», член Комитета по строительству и ЖКХ Сергей Колунов.

«Экономика подсказывает необходимость новых мер поддержки отрасли. Комитетом обсуждается ряд инициатив, направленных как на поддержку отрасли, так и на усиление защиты прав наших граждан. Все предложения мы включим в четвертый антисанкционный пакет», - заявил он.

Он отметил, что работа над очередными антисанкционным мерами идет полным ходом. «Правительство РФ и Государственная Дума – работают в буквальном смысле в режиме онлайн. Строительство – локомотив роста любой экономики. Поэтому каждый «пакет» антисанкционных мер, направленных на [поддержку бизнеса и граждан](https://stroygaz.ru/publication/biznes/umet-vertetsya-kak-rossiyskomu-biznesu-sebya-vesti-v-novoy-ekonomicheskoy-realnosti/), - касается сферы строительства», - указал Сергей Колунов.

Депутат напомнил, что для поддержки строительного сектора уже разработано и принято три федеральных закона и 25 постановлений правительства РФ.

Благодаря этим документам значительно снижен порог, так называемого «потребительского терроризма». Дана возможность досудебного урегулирования споров между дольщиком и застройщиком на этапе принятия готового объекта. До 1 января 2023 года предусмотрен мораторий в отношении финансовых санкций к застройщику по претензиям, возникшим до даты вступления в силу постановления.

Также внесены поправки, напрямую касающиеся импортозамещения в сфере строительства. В частности, не требуется проведение государственной экспертизы проектной документации, при внесении изменений в проектную документацию в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги и при этом не меняется сметная стоимость строительства. Сокращены сроки согласования проектов генеральных планов с органами власти - с трех до одного месяца.

Принят пакет мер, которые позволяют на два месяца раньше приступить к строительным работам за счет сокращения сроков получения разрешений и документов.

# 24.05.22 СГ. Минстрой актуализировал правила по инфраструктуре улиц и дорог

Минстрой России утонил требования свода правил 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (СП 396), в котором содержатся нормы проектирования объектов улично-дорожной сети для всех категорий улиц и дорог населённых пунктов. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

Как отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, актуализация документа направлена, в первую очередь, на повышение качества инфраструктуры улично-дорожной сети и обеспечение безопасности дорожного движения. «С учетом отечественного и зарубежного опыта введены новые требования к проектированию кольцевых пересечений улиц и дорог, парковок вдоль проезжей части и устройству островков безопасности. Также уточнены требования к дорожным одеждам и земляному полотну, учитывающие опыт проектирования объектов улично-дорожной сети на техногенных грунтах», - прокомментировал замглавы министерства.

В частности, устройство вытянутых островков безопасности с организацией Z-образных путей движения позволяет обеспечить попадание автомобилей в естественное поле зрения пешехода, определенное физиологическими особенностями. Это достигается за счет организации его пересечения под углом или параллельно проезжей части навстречу потоку автомобилей. Таким образом, пешеход может постоянно держать в поле зрения движущийся навстречу транспорт.

«Одним из важных дополнений нормативного документа стало введение требований к земляному полотну и дорожной одежде. Это позволит устранить нормативный пробел в этой части проектирования, определить допустимые случаи использования техногенных грунтов, применять облегчённую дорожную одежду в парковочных карманах, расположенных вдоль проезжей части улиц и дорог», - подчеркнул и.о. директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

В актуализированном своде правил уточнены требования к проектированию пересечений в одном уровне в части треугольных направляющих островков двух типов в зависимости от наличия или отсутствия полосы разгона после пересечения или примыкания.

Кроме того, СП 396 дополнен требованиями к: обеспечению видимости на пересечениях в одном уровне и кольцевых пересечениях, методам устройства подъездов к зданиям и земельным участкам при низкой интенсивности движения по примыканию, а также к устройству перекрёстков с отнесёнными на разворот левыми поворотами.

# 24.05.22 Техэксперт. Утвержден новый перечень документов для внесения сведений о специалистах в НРС

Зарегистрирован и официально опубликован [Приказ Минстроя России от 15.04.2022 N 286/пр](http://docs.cntd.ru/document/350340824) об утверждении перечня документов, подтверждающих соответствие физического лица требованиям, установленным в [Градостроительном кодексе](http://docs.cntd.ru/document/901919338) к специалистам, сведения о которых подлежат внесению в национальные реестры специалистов (НРС) в области строительства, инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Кроме того, документ устанавливает состав сведений реестра специалистов, порядок внесения изменений в НРС, перечень оснований для отказа во внесении сведений в НРС и перечень случаев, при которых сведения о специалисте могут быть исключены из национального реестра.

Приказ разработан в связи с изменением требований к должностным обязанностям и подтверждению квалификации специалистов по организации строительства, подготовке проектной документации и организации инженерных изысканий, внесенных в [Градостроительный кодекс](http://docs.cntd.ru/document/901919338) [Федеральным законом от 30 декабря 2021 года N 447-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/727700281).

# 25.05.22 ЕРЗ. Утверждена новая форма проектной декларации

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№239/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205200033) от 04.04.2022 «Об утверждении формы проектной декларации».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [информировал](https://erzrf.ru/news/novaya-forma-proyektnoy-deklaratsii?search=%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%86) о разработке [проекта](https://regulation.gov.ru/projects#npa=125096) приказа**,**которым предусматривалось утвердить две формы проектных деклараций (ПД):

*•*в отношении проекта долевого строительства многоквартирного дома (домов) и иных объектов недвижимости;

*•*в отношении проекта долевого строительства индивидуальных жилых домов (ИЖД) в границах территории малоэтажного жилого комплекса (МЖК).

Напомним, что необходимость разработки новой формы, возникла после вступления в силу [476-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300150?index=1&rangeSize=1). Этот федеральный закон ввел в [ст. 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/302aa518a2c33dfc84a296f1d109dfe94e35097c/) 214-ФЗ новую часть 3.3., установившую перечень информации, которую застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства ИЖД в границах территории МЖК, обязан раскрывать.

В процессе работы над проектом было принято решение объединить две формы в одну, поэтому приказом №239/пр утверждена одна новая форма ПД, которая включает в себя следующие части:

*•*часть 1. Информация о застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) иных объектов недвижимости, включающая в себя 24 раздела. Эта часть ПД практически полностью повторяет форму ПД, утвержденную приказом Минстроя №996/пр.

Часть 1 заполняется в отношении проекта строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

*•*часть 2. Информация о застройщике и проекте строительства малоэтажного жилого комплекса, которая содержит 23 раздела:

**–**Раздел 1. О фирменном наименовании и месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении;

**–**Раздел 2. О государственной регистрации застройщика;

**–**Раздел 3. Об учредителях (участниках) застройщика, обладающими 5% и более голосов в высшем органе управления этого юридического лица; о проценте голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица; а также о физических лицах, которые прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться 5% и более голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика;

**–**Раздел 4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, о проектах строительства ИЖД в границах территории МЖК, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

**–**Раздел 5. О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капстроительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капстроительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства;

**–** Раздел 6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату;

**–**Раздел 7. Иная не противоречащая законодательству РФ информация о застройщике. По желанию застройщика указывается информация о наградах, дипломах, рейтингах, присвоенных застройщику, иная информация, не противоречащая законодательству РФ;

**–**Раздел 8. О количестве ИЖД и/или иных объектов недвижимости в границах территории МЖК, о местоположении и характеристиках МЖК;

**–**Раздел 9. О реквизитах утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории МЖК;

**–**Раздел 10. О лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы (если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом), о коммерческом обозначении, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда;

 **–**Раздел 11. О разрешении на строительство;

**–**Раздел 12. О правах застройщика на земельный участок (ЗУ), на котором осуществляется строительство (создание) МЖК, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на ЗУ, о собственнике ЗУ (если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади ЗУ;

**–**Раздел 13. О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства;

**–**Раздел 14. О планируемом подключении (технологическом присоединении) МЖК к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

**–**Раздел 15. О характеристиках ИЖД в границах территории МЖК и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со [ст. 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/817620cd3c49f19912fc1ac0f98b10d17f65b75b/) 214-ФЗ;

**–**Раздел 16. О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства МЖК (перечень объектов общего пользования с указанием их вида разрешенного использования / назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов);

**–**Раздел 17. О примерном графике реализации проекта (этапа) строительства, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;

**–**Раздел 18. О планируемой стоимости строительства (создания) МЖК;

**–**Раздел 19. О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, и о банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет;

**–**Раздел 20. О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

**–**Раздел 22. Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте (этапе) строительства;

**–**Раздел 23. Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию.

Приказ вступает в силу с 31 мая текущего года и с этого момента признается утратившим силу приказ Минстроя России [№996/пр](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210203/) от 20.12.2016.

# 25.05.22 ЕРЗ. Актуализированы индексы изменения сметной стоимости на II квартал 2022 года

Опубликовано письмо Минстроя России [№22232-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/615/19.05.2022_22232_IF_09.pdf)от 19.05.2022 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№19281-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/1f6/29.04.2022_19281_IF_09.pdf) от 29.04.2022 и [№20846-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/07d/12.05.2022_20846_IF_09.pdf) от 12.05.2022.

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России от 05.06.2019 [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006), с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за I квартал 2022 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС во II квартале 2022 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2022 года для Северо-Западного федерального округа (СЗФО).

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2022 года для Центрального федерального округа (ЦФО), СЗФО, Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Сибирского федерального округа (СФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО).

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги», на II квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, СКФО, ПФО, Уральского федерального округа (УФО), СФО, ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на II квартал 2022 года для ЦФО, ЮФО, СФО, ДФО.

Одновременно сообщается, что индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и письму Минстроя России №19281-ИФ/09 от 29.04.2022, будут сообщены дополнительно.

# 26.05.22 Техэксперт. Перечень обязательных требований в строительстве сокращен

Официально опубликовано [Постановление Правительства РФ от 20.05.2022 N 914](http://docs.cntd.ru/document/350424036) о внесении изменений в [постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 г. N 815](http://docs.cntd.ru/document/603700806), которым был [утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](http://docs.cntd.ru/document/603700806).

Напомним, [проект документа вызвал в профессиональном сообществе большой резонанс](http://docs.cntd.ru/document/578310436), т.к. изначально строительный блок правительства предлагал полный отказ от перечня обязательных требований. После рассмотрения проекта постановления в Аппарате Правительства он был несколько скорректирован.

По результатам рассмотрения принято решение перечень из 69 ГОСТ Р и СП сократить на 64 пункта. Таким образом, в перечне обязательных требований с 1 сентября 2022 года останутся пять документов:

 [ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения"](http://docs.cntd.ru/document/1200115736);

[СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85\* Нагрузки и воздействия"](http://docs.cntd.ru/document/456044318);

[СП 28.13330.2017 "СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии"](http://docs.cntd.ru/document/456069587);

[СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"](http://docs.cntd.ru/document/573659328);

[СП 131.13330.2020 "СНиП 23-01-99\* Строительная климатология"](http://docs.cntd.ru/document/573659358).

Указанные нормативные документы также подлежат обязательному использованию не полностью - в перечне указаны их отдельные разделы.

До вступления постановления в силу [постановления N 914](http://docs.cntd.ru/document/350424036) продолжают действовать нормы [постановления N 815](http://docs.cntd.ru/document/603700806).

Напомним, Минстрой России анонсировал подготовку изменений в [Технический регламент о безопасности зданий и сооружений](http://docs.cntd.ru/document/902192610), которые подразумевают полный отказ от перечня обязательных требований и введение единого перечня технических документов которые могут быть использованы для подтверждения соответствия проектов требованиям техрегламента. Дорожную карту по комплексу мер, направленных на изменение структуры контроля исполнения обязательных требований, планируют утвердить в июне этого года.

# 26.05.22 АНСБ. Совфед одобрил закон об упрощении оплат поставщикам стройматериалов по госзаказу

Совет Федерации на заседании в среду одобрил закон об упрощении и ускорении расчетов за поставленные товары, в том числе строительные материалы, при казначейском сопровождении средств, предоставляемых из бюджетов бюджетной системы РФ на основании государственных (муниципальных) контрактов. Документ, инициированный правительством РФ, вносит поправки в Бюджетный кодекс.

Закон устанавливает возможность перечисления средств за уже поставленные товары по контрактам (договорам), заключаемых в рамках исполнения государственных (муниципальных) контрактов, сразу на расчетный счет поставщика товаров, то есть без открытия лицевого счета участника казначейского сопровождения в органе Федерального казначейства. Таким образом, поставщики товаров по контрактам смогут получать оплату на счет в банке на основании документов, подтверждающих поставку товаров, таким поставщикам не потребуется открывать лицевые счета в Федеральном казначействе.

Поставщикам строительных материалов и оборудования, затраты на приобретение которых включены в сметную документацию строительства, на расчетные счета в банках будут перечислять не только оплату за поставку, но и авансы по договорам.

Сейчас казначейское сопровождение необходимо для некоторых контрактов при закупке у единственного поставщика, контрактов стоимостью выше 600 тыс. рублей по гособоронзаказу, для авансов по поставке товаров и оказанию услуг на сумму от 100 млн рублей. Кроме того, согласно Бюджетному кодексу, казначейству необходимо сопровождать взносы в уставные капиталы юридических лиц и их "дочек", а также субсидии и бюджетные инвестиции юрлицам в рамках соглашений о государственно-частном партнерстве. Закон освобождает в 2022 году от казначейского сопровождения все такие контракты, в том числе в сфере строительства, если их сумма не превышает 5 млн рублей.

Кроме того, регионы смогут сами определить контракты стоимостью до 50 млн рублей, которые будут освобождены от сопровождения. Деньги без открытия счета в казначействе смогут получать следующие контрагенты: поставщики, если они уже поставили товары по госконтрактам, поставщики стройматериалов и оборудования, если затраты на их покупку включены в смету проекта, подрядчики по контрактам на строительство, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт при предоставлении документов, подтверждающих выполнение работ и затраты.

Закон также устанавливает, что в 2022 году правительство РФ вправе без внесения поправок в бюджет направлять средства ФНБ на обеспечение сбалансированности (покрытие дефицита) федерального бюджета, включая замещение государственных заимствований, погашение госдолга РФ, на исполнение публичных нормативных обязательств РФ в случае недостаточности предусмотренных на их исполнение бюджетных ассигнований. Согласно закону регионы, досрочно погасившие коммерческие кредиты в рамках рыночного заимствования, смогут получить бюджетные кредиты. Общий объем средств, которые Минфин вправе предоставить регионам для погашения коммерческих долговых обязательств в 2022 году, будет увеличен с 390,7 млрд до 420 млрд рублей.

Также правительство получит право без изменения закона о федеральном бюджете направлять в 2022 году дополнительные нефтегазовые доходы на замещение государственных заимствований и погашение государственного долга.

 Источник: ТАСС

# 26.05.22 Газета.RU. В Госдуме предложили способ ускорить строительство жилья

[Антон Демидов](https://www.gazeta.ru/gazeta/authors/anton_demidov.shtml)

В Государственной думе предложили способ для ускорения строительства жилья в России. Для этого надо установить четкие сроки выдачи проектного финансирования, а также предусмотреть наказание для банков за нарушение правил. Такую инициативу в [Центробанк РФ](https://www.gazeta.ru/tags/organization/bank_rossii.shtml) отправил первый зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ [Владимир Кошелев](https://www.gazeta.ru/tags/person/vladimir_koshelev.shtml), пишут [«Известия»](https://iz.ru/1339949/mariia-perevoshchikova/semimilnymi-domami-v-gosdume-nashli-sposob-uskorit-stroitelstvo-zhilia), ссылаясь на соответствующий документ.

В своем обращении депутат указал, что на этапе выбора банка для проектного финансирования девелоперам представляют предварительные условия кредитного соглашения. Однако потом у банков есть право менять параметры договора в одностороннем порядке, зачастую — кардинально.

«Банки начинают менять условия, требовать излишние документы для открытия финансирования, намеренно затягивают рассмотрение документов и откладывают проведение кредитных комитетов», — пояснил парламентарий.

Он отметил, что это напрямую влияет на строки строительства, а в результате заложниками ситуации становятся как застройщики, так и дольщики.

«Также банки по уже принятым решениям могут выставлять заградительные барьеры, которые не позволяют проводить проектное финансирование», — говорится в документе.

Как считает законодатель, следует «регламентировать, что параметры кредитной линии должны совпадать с исходными договоренностями или отклонения от исходных данных носили бы нормативный характер». Он предлагает установить жесткие сроки заключения кредитного соглашения и выдачи средств — например, не позднее 30 дней после открытия эскроу-счета и предоставления девелопером документов, подтверждающих целевое расходование средств, а также определить ответственность банков за нарушение сроков.

По словам члена думского комитета по строительству и ЖКХ [Александра Якубовского](https://www.gazeta.ru/tags/person/aleksandr_yakubovskii.shtml), что такие меры должны ускорить строительный цикл и сократить издержки девелоперов. Он отметил, что это в конечном итоге должно положительно отразиться на себестоимости квадратного метра.

Ранее в мае [сообщалось](https://www.gazeta.ru/business/news/2022/05/03/17675714.shtml), что в России вырос спрос на низкокачественные квартиры.

# 25.05.22 ЕРЗ. Установлены сроки подачи заявок для участия в федеральном проекте «Жилье»

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=127655) приказа Минстроя России «Об утверждении формы заявки на участие в федеральном проекте «Жилье» государственной [программы](http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm) Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем ‎и коммунальным услугами граждан Российской Федерации» и сроков ее предоставления».

Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утверждена Постановлением Правительства РФ [№1710](http://government.ru/docs/all/115063/) от 30.12.2017. Срок реализации госпрограммы рассчитан на 2018—2030 гг. В качестве целей госпрограммы установлены:

• повышение в полтора раза комфортности городской среды, в том числе общественных пространств к 2030 году;

• обеспечение к 2030 году качества и доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства не менее 50% населения.

Проектом приказа устанавливаются, что срок приема заявок для субъектов РФ в течение 30 дней с момента уведомления о начале приема заявок Минстроем России, который вправе продлевать данный срок не более двух раз на срок не более 15 календарных дней.

Проектом приказа устанавливается новая форма заявки на участие в федеральном проекте «Жилье» госпрограммы, при этом форма утвержденная приказом Минстроя России [№269/пр](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/18c/Prikaz-ob-utverzhdenii-formy-zayavki.pdf) от 20.05.2020.

В целом, форма заявки не изменилась — скорректированы только плановые периоды, которые необходимо указывать для получения субсидии. В действующей форме это период с 2021—2024 гг.

В новой форме субъект РФ может заявить о наличии потребности в использовании субсидии из федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств на реализацию мероприятий по обеспечению объектами транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья в период с 2023-го по 2025-й годы.

Независимая антикоррупционная экспертиза документа продлится до 24 мая текущего года.

# 25.05.22 ЗаНоСтрой. Правительство России утвердило постановление о правилах формирования и ведения Национальными объединениями Единого реестра членов СРО

В России появится Единый реестр строительных компаний – членов саморегулируемых организаций. Он упростит поиск проектировщиков и строителей для возведения, реконструкции и капитального ремонта зданий.

Постановление, которое утверждает правила формирования и ведения такого реестра, а также состав включённых в него сведений, подписал председатель Правительства РФ Михаил Мишустин.

До сих пор выбор подрядчика был затруднён из-за недостаточности или разрозненности сведений, представленных в реестрах, которые велись каждой СРО в отдельности. Теперь это можно будет сделать на едином информационном ресурсе. Отвечать за его создание и развитие будут Национальное объединение строителей и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, объединяющие все СРО строительной отрасли.

Саморегулируемые организации появились в России после того, как государство в 2009-2010 годах перестало выдавать лицензии, подтверждающие квалификации строителей. Эти же организации отвечают, в том числе, и за выплату компенсаций заказчикам, пострадавшим от неквалифицированно выполненных работ застройщиками, проектировщиками и изыскателями.

Постановление разработано для реализации новых норм Градостроительного кодекса РФ, принятых в декабре 2021 года. Документ скоро будет официально опубликован, сообщает пресс-служба Кабмина.

# 27.05.22 Техэксперт. Актуализированы индексы изменения сметной стоимости на II квартал 2022 года

Опубликовано [письмо Минстроя России N 22232-ИФ/09 от 19.05.2022 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"](http://docs.cntd.ru/document/350355811).

Письмо подготовлено в дополнение к [письмам Минстроя N 19281-ИФ/09 от 29.04.2022](http://docs.cntd.ru/document/350309142) и [N 20846-ИФ/09 от 12.05.2022](http://docs.cntd.ru/document/350337954).

Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями [Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС)](http://docs.cntd.ru/document/560537611), утвержденной [приказом Минстроя России от 05.06.2019 N 326/пр](http://docs.cntd.ru/document/560537611), с использованием данных ФАУ "Главгосэкспертиза России", органов исполнительной власти субъектов РФ за I квартал 2022 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС во II квартале 2022 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

- ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2022 года для Северо-Западного федерального округа (СЗФО);

- ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2022 года для Центрального федерального округа (ЦФО), СЗФО, Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Сибирского федерального округа (СФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО);

- ИИСС СМР по объектам строительства "Электрификация железных дорог" и "Железные дороги", на II квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, СКФО, ПФО, Уральского федерального округа (УФО), СФО, ДФО;

- Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на II квартал 2022 года для ЦФО, ЮФО, СФО, ДФО.

Одновременно сообщается, что индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в [Приложениях](http://docs.cntd.ru/document/350355811) к настоящему письму и [письму Минстроя России N 19281-ИФ/09 от 29.04.2022](http://docs.cntd.ru/document/350309142), будут сообщены дополнительно.

# 27.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России усовершенствует порядок возмещения затрат при ремонте и реконструкции линейных объектов

Минстрой России подготовил правила определения формы возмещения затрат, возникших в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов, а также перечень их видов, включаемых в сметную стоимость. Разработка соответствующих проектов постановления Правительства РФ стала одной из тем повестки заседания рабочей группы при Правительственной комиссии по региональному развитию по вопросам нормативно-технического регулирования в строительстве под председательством главы Минстроя России Ирека Файзуллина.

«Разработанные проекты постановлений Правительства России позволят активнее развивать крайне важную для экономики страны транспортную и энергетическую инфраструктуру. В частности, это поможет решить проблемы переустройства электросетевых объектов, возникающие при реализации масштабных инфраструктурных проектов», - сказал Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Одним из вопросов повестки заседания стал учёт затрат на переустройство электросетевых объектов ПАО «Россети» в рамках строительства скоростной автомобильной дороги М-12 «Москва – Нижний Новгород – Казань». По мнению представителей энергетической компании, реализация указанного инфраструктурного проекта приводит к возникновению дополнительных издержек, не учитываемых для компенсации за счёт средств федерального бюджета.

По итогам обсуждения Министр поручил совместно с Минфином, Минэнерго и Федеральной налоговой службой России проработать вопрос объективного учёта затрат и убытков ПАО «Россети», возникающих в связи со строительством автомобильной дороги М-12. Ирек Файзуллин отметил, что разработанные проекты постановлений, предусматривающие изменение порядка возмещения затрат при ремонте и реконструкции линейных объектов, исключат возникновение подобных проблем в будущем.

Также на совещании выступил замминистра Сергей Музыченко, который доложил оперативную информацию по антикризисным мерам поддержки строительной отрасли в части градостроительной деятельности, ценообразования и технического регулирования.

В рабочую группу при Правительственной комиссии по региональному развитию по вопросам нормативно-технического регулирования в строительстве входят представители и руководители федеральных и региональных органов власти, подведомственных учреждений, крупных компаний, деловых и отраслевых объединений. Её регулярные заседания служат площадкой для совместной выработки ключевых решений в целях развития стройкомплекса страны.

# 27.05.22 ЕРЗ. Лицам, отказавшимся от исполнения обязательств из-за санкций, введенных в отношении заказчика, запретили участвовать в закупках

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№937](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205250028?index=1&rangeSize=1) от 23.05.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2021 [№2571](http://static.government.ru/media/files/hNpiHSc3CcOAegRw29YlpV8DnzezxhiY.pdf)».

Постановление устанавливает, что к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг предъявляются дополнительные требования, согласно [приложению](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112310118?index=10&rangeSize=1). В частности, дополнительные требования устанавливаются для участников закупки в ряде сфер, включая градостроительную деятельность.

Кроме того, при размещении госконтракта заказчик обязан установить требование о том, что в реестре недобросовестных поставщиков ([РНП](https://zakupki.gov.ru/epz/dishonestsupplier/search/results.html)) не должно быть сведений об участнике и других лицах из заявки в связи с отказом от исполнения контракта в силу введения в отношении заказчика политических или экономических санкций иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении России, ее граждан или российских юрлиц, и (или) введения иностранными государствами мер ограничительного характера.

Напомним, что с 24.05.2022 Правительство Постановлением [№1989](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202111250008) от 20.11.2021 ввело запрет на участие в госзакупках иностранных компаний, производящих лифтовое оборудование, светильники и осветительные устройства, плиты древесно-стружечные и древесно-волокнистые, клеи, изоляторы электрические стеклянные, арматуру регулирующую, арматуру запорную, краны грузоподъемные стрелового типа и т.д. Всего в перечень зарубежных промышленных товаров, которые нельзя покупать для государственных и муниципальных нужд, вошло 146 позиций.

Постановление №937 вступает в силу с 1 июля 2022 года.

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

# 24.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Правкомиссией утверждены материалы по суперсервису «Цифровое строительство индивидуального жилого дома»

Президиум Правительственной комиссии по цифровому развитию, использованию информационных технологий для улучшения качества жизни и условий ведения предпринимательской деятельности, под председательством Дмитрия Чернышенко, утвердил целевое состояние (ЦС) и дорожную карту по реализации суперсервиса «Цифровое строительство индивидуального жилого дома». Материалы разработаны Минстроем России совместно с институтом развития ДОМ.РФ.

ЦС суперсервиса описывает комплексный подход к представлению услуг, оказываемых на единой технологической платформе участникам процесса строительства по принципу «одного окна». Дорожная карта, в частности, предполагает интеграцию с порталом Госуслуг для получения доступа к цифровым каналам суперсервиса.

«Суперсервис призван сократить сроки прохождения необходимых процедур при возведении частного дома, упростить процессы взаимодействия в процессе строительства. В конечном итоге он будет способствовать принципиально новому развитию рынка жилищного строительства в России. Мы видим большой спрос на строительство частных домов и нам важно предоставить людям возможность проще и быстрее обзавестись своим жильем при сохранении качества возводимых объектов», – отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик.

В настоящее время на сайте строим.дом.рф запущен базовый функционал суперсервиса, а именно: сервис персональных рекомендаций для помощи в строительстве индивидуального дома, каталог типовых проектов с возможностью их сравнения, список подрядчиков, сервисы для электронного взаимодействия подрядчика и банка. Базовой версией уже воспользовались более 23 тыс. пользователей, размещено более 220 проектов для строительства частных домов.

«Суперсервис, разработанный на базе Единой информационной системы жилищного строительства, будет способствовать цифровизации строительной отрасти и увеличению объемов жилищного строительства в стране. Экосистема сервисов формируется для эффективного взаимодействия госорганизаций, банков, подрядчиков и граждан. Все они будут в онлайн-режиме получать необходимые услуги на сайте строим.дом.рф. В результате, процесс строительства индивидуальных домов станет быстрее, проще и доступнее для граждан», – сказал управляющий директор по цифровой трансформации ДОМ.РФ Николай Козак.

Комплекс мероприятий по развитию суперсервиса будет реализовываться поэтапно до конца 2023 года. В ближайшее время на строим.дом.рф планируется запустить сервис для ипотечного кредитования с мерами господдержки, каталог ресурсоснабжающих организаций, кадастровых инженеров и поставщиков стройматериалов, а также сервис для электронного взаимодействия заказчика с другими контрагентами по строительству.

# 26.05.22 РИА Новости. В России создан единый информационный портал о строительстве

Хуснуллин: в России начал работу единый информационный портал строительного комплекса страны

В России начал работу единый информационный портал строительного комплекса страны - **stroi.gov.ru**, сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Как пояснил он, это будет открытая для всех пользователей информационная площадка о стройке в стране.

"До сих пор доступ к сайту имели только профильные специалисты, федеральные и региональные чиновники. Но мы считаем, что для развития отрасли, а также для полноценного информирования граждан о работе нашего комплекса и популяризации строительных профессий необходимо было создать единое и открытое информационное пространство", - сказал Хуснуллин на заседании президиума правкомиссии по региональному развитию.

Сайт, содержащий несколько разделов для размещения информации о развитии отрасли и о том, как это влияет на жизнь граждан, должен стать инструментом мониторинга достижения национальных целей и реализации стратегии строительного комплекса и ЖКХ, добавил вице-премьер.

# 26.05.22 ЕИП Строительство[[1]](#footnote-1). Марат Хуснуллин: Правительственная комиссия продолжает работу по программе «Инфраструктурное меню» – на развитие инфраструктуры регионам будет направлено еще порядка 65 млрд рублей

Сегодня на заседании Президиума Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации были рассмотрены и одобрены заявки на предоставление регионам льготного финансирования для развития инфраструктуры. В первом блоке вопросов рассматривалось выделение инфраструктурных бюджетных кредитов для восьми субъектов на общую сумму порядка 17 млрд рублей. Свердловской области утвержден кредит в размере 1 млрд рублей под строительство производственного комплекса для промышленной деятельности. Проектом предусмотрено создание 1,2 тыс. рабочих мест. Для г. Санкт-Петербург одобрен кредит в объеме 8 млрд рублей на развитие метрополитена в районах жилой застройки с вводом жилья более 1,6 млн кв. м. Проектами предусмотрено создание более 550 рабочих мест. Для Ленинградской области одобрен кредит в размере 0,6 млрд рублей для инженерно-технического обеспечения жилой застройки с вводом жилья около 1 млн кв. м и созданием порядка 900 рабочих мест. Республике Коми будет выделено более 0,9 млрд рублей для строительства и реконструкции объектов транспортной инженерной инфраструктуры в целях реализации связанных с ней инвестиционных проектов – строительством животноводческой фермы и туристско-рекреационного комплекса в Сыктывкаре. Проекты предусматривают создание около 350 рабочих мест. Вологодской области одобрено финансирование в размере 1,2 млрд рублей на модернизацию транспортно-логистической инфраструктуры системы пассажирских перевозок в г. Вологда и приобретение автобусов для развития жилищной и коммерческой застройки в г. Череповец. При реализации проектов будет обеспечено рабочими местами более 1,4 тыс. человек и запланирован ввод жилья в объеме около 0,4 млн кв. м. Кемеровской области предоставлен кредит на сумму 2,7 млрд рублей для реализации проекта по строительству дорожной и инженерной инфраструктуры и реконструкции трамвайного полотна и контактной сети в г. Кемерово. Проекты предусматривают создание порядка 6,3 тыс. рабочих мест и ввод около 1,4 млн кв. м жилья. Для Владимирской области одобрен кредит в размере более 1,8 млрд рублей. Средства будут направлены на развитие сбалансированной жилой застройки и комплексное развитие территорий субъекта, в том числе капитальный ремонт и строительство транспортной инфраструктуры, реконструкцию сетей водоотведения, обустройство набережной и закупку подвижного состава общественного транспорта. Также в регионе будет реализован проект строительства промтехнопарка высокоточной механики и мехатроники в г. Муром. При реализации проектов планируется создать порядка 1 тыс. рабочих мест и обеспечить ввод 0,4 млн кв. м жилья. Тамбовской области утверждено финансирование на сумму около 0,8 млрд рублей для строительства инженерных сетей и коммуникаций по водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, также расширения дорожной сети при комплексной застройке микрорайонов. Проекты позволят создать более 1,3 тыс. рабочих мест. По итогам планируется ввод 0,2 млн кв. м жилья. Правкомиссия также рассмотрела и одобрила заявки на финансирование проектов по строительству, реконструкции, модернизации инфраструктуры за счет средств ФНБ. «Сегодня в Фонде на рассмотрении находится 125 заявок из 50 регионов на предоставление финансирования развития инфраструктуры по проектам на сумму 109 млрд рублей, из которых более 84 млрд рублей – потребность в заемном финансировании», – заявил Марат Хуснуллин. Он напомнил, что Штабом уже одобрено 22 проекта для 14 субъектов, которым предоставлено около 18 млрд рублей в качестве заемных средств. Сегодня на заседании были одобрены заявки еще для трех субъектов на сумму 3,3 млрд рублей. Так, для Республики Саха (Якутия) утвержден заем в размере 1,4 млрд рублей для повышения качества услуг теплоснабжения в регионе. Челябинской области одобрен заем на сумму 1,2 млрд рублей для обновления основных фондов очистных сооружений. Московской области предоставлен заем в объеме 0,7 млрд рублей для модернизации систем теплоснабжения, повышения их качества и надежности. В ходе заседания также были внесены изменения в сводный перечень новых инвестиционных проектов (НИП), реализуемых с использованием механизма реструктуризации бюджетных кредитов из «Инфраструктурного меню». Для 28 регионов были одобрены заявки на включение 91 проекта в сводный перечень НИП на сумму 44,2 млрд рублей. Их общая стоимость составляет 558 млрд рублей, а реализация позволит создать более 34,4 тыс. рабочих мест. «Правительственная комиссия продолжает активную работу по программе «Инфраструктурное меню». По итогам сегодняшнего заседания на развитие инфраструктуры регионам будет направлено еще порядка 65 млрд рублей», – подвел итог Марат Хуснуллин. Он обратил внимание глав субъектов на необходимость скорейшей контрактации в соответствии с принятыми решениями. В формате обратной связи с регионами выступили Губернатор Брянской области Александр Богомаз и Губернатор Камчатского края Владимир Солодов. Руководители субъектов доложили и ходе реализации нацпроектов.

# 26.05.22 НОПРИЗ Новости. Михаил Посохин принял участие в заседании рабочей группы при Правительственной комиссии по региональному развитию по вопросам нормативно-технического регулирования

26 мая 2022 года под председательством министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина состоялось заседание рабочей группы при Правительственной комиссии по региональному развитию по вопросам нормативно-технического регулирования в строительстве, рассматривающей в том числе вопросы переустройства (переноса) инженерных коммуникаций для целей строительства.

Участие в работе совещания принял президент НОПРИЗ [Михаил Посохин](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php).

В состав рабочей группы входят представители федеральных органов исполнительной власти, подведомственных Минстрою России учреждений, ПАО «Транснефть», ПАО «Россети», ОАО «РЖД», ПАО «Газпром», ГК «Автодор» и другие.

С основным докладом, посвященным проделанной работе в части совершенствования вопросов нормативно-технического регулирования в сфере строительства, снятия системных проблем при реализации инфраструктурных проектов и снижения административных барьеров, выступил замминистра строительства России Сергей Музыченко.

Он рассказал об исполнении положений Федеральных законов № 46-ФЗ, № 58-ФЗ и № 124-ФЗ, а также о двенадцати постановлениях Правительства РФ, принятых с целью реализации указанных ФЗ и направленных на модернизацию проектно-строительной отрасли и упрощение процедур инвестиционно-строительного цикла. В их числе постановление Правительства № 439 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»; ПП № 680 «Об установлении порядка и случаев изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия», ПП № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», ПП № 579 «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации» и другие.

В результате совместной работы профессионального сообщества под эгидой Минстроя России создана возможность продления сроков действия градостроительной и разрешительной документации, разрешается внесение изменений в проекты и результаты инженерных изысканий; упрощаются процедуры согласования. Оптимизированы: процедуры прохождение экспертизы и общественных обсуждений, а также сроки согласования и утверждения проектов генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания территории.

Сергей Музыченко отметил, что в результате перечень обязательных процедур сократился с 3 200 до 400, подчеркнув при этом, что требования не отменены, а переведены в разряд добровольных.

Вторым вопросом были рассмотрены затраты на переустройство сетей в сметной стоимости объекта капитального строительства электросетевых объектов ДЗО ПАО «Россети» в рамках строительства автомобильной дороги М-12 «Строящаяся скоростная автомобильная дорога Москва – Нижний Новгород – Казань». Выступили начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов, заместитель генерального директора по правовому обеспечению ПАО «Россети» Даниил Краинский, представители Минэнерго. Вопрос находится в стадии проработки и требует уточнений со стороны других ведомств включая Минфин России.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 23.05.22 АНСБ. Строительные компании могут возместить расходы на охрану труда

До 20% сумм страховых взносов, начисленных за предшествующий календарный год, могут получить стройкомпании из средств бюджета Фонда социального страхования Российской Федерации на финансовое обеспечение предупредительных мер безопасности на производстве.

Соответствующее [письмо Фонда](https://nostroy.ru/news_files/2022/05/23/%D0%9F%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE%20%20%D0%A4%D0%A1%D0%A1%20%D0%A0%D0%A4%20%D0%BE%D1%82%2029_04_2022.pdf) появилось [на сайте «Консультант Плюс»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416671/).

Для того, чтобы получить средства, работодателю необходимо обратиться с заявлением в территориальный орган Фонда по месту своей регистрации в срок до 1 августа 2022 года.

Уточняется, что финансовому обеспечению подлежат расходы на специальную оценку условий труда, обучение по охране труда, приобретение средств индивидуальной защиты, проведение периодических медицинских осмотров и другие.

В отдельных случаях компания может претендовать на получение страховых взносов в объеме до 30%.

*Источник: НОСТРОЙ*

# 24.05.22 Известия iz. В России хотят создать службу по восстановлению ДНР и ЛНР

Всероссийский центр национальной строительной политики (ВЦНСП) предложил создать при Минстрое Федеральную службу оперативного строительного контроля и управления при ЧС. В том числе служба необходима для координации и организации работ по восстановлению ДНР и ЛНР, сказал «Известиям» руководитель ВЦНСП Александр Моор.

«Объем работ по восстановлению республик предполагается очень большой, есть территории, которые разрушены практически на 95%. Поэтому нужно будет разогнать строительно-промышленный кластер, что положительно скажется на строительной отрасли России», — сказал он.

По словам Александра Моора, совокупно отрасль может расшириться на 15–20%: увеличится объем строительства и, соответственно, объем производства продукции, материалов и комплектующих. Расширятся логистические цепочки и маршруты, увеличится численность задействованных рабочих всех циклов, добавил он.

По словам источника «Известий» в строительной отрасли, заниматься восстановлением ЛНР и ДНР могут крупные госкомпании, либо частные игроки — для них это своеобразная соцнагрузка, которая будет частично или полностью реализовываться за счет госбюджета, а в обмен — преференции на территории РФ.

«Основные средства на восстановление пойдут из бюджета РФ. Регионы также будут брать «шефство» над отдельными территориями и участвовать вместе с федеральным бюджетом. На ЧС же обычно направляется 60–80% федерального бюджета, остальное — средства субъектов», — сказал Моор.

# 24.05.22 ЕРЗ. Минстрой разъяснил вопросы формирования и ведения информационной модели

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо Минстроя России [№14710-КМ/16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416937/) от 07.04.2022 «О типовых вопросах, в части применения положений Постановления Правительства РФ от 05.03.2021 [№331](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202103100026)».

В данном письме Минстроем рассмотрены типовые вопросы по формированию и ведению информационной модели (ИМ) объекта капитального строительства (ОКС).

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/dlya-zastroyshchikov-stroyashchikh-po-214-fz-informatsionnoye-modelirovaniye-stanet-obyazatelnym?regions=%D0%A0%D0%A4%20%2B%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D1%8B&tag=BIM) портал ЕРЗ.РФ, Постановлением Правительства [№331](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202103100026) от 05.03.2021 установлено, что формирование и ведение ИМ ОКС обязательно для всех объектов, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, по договорам о подготовке проектной документации для строительства и реконструкции таких объектов, заключенным после 01.01.2022, за исключением ОКС, которые создаются в интересах обороны и безопасности государства.

С учетом сложившейся позиции по применению Постановления №331 Минстрой направляет ряд типовых вопросов и информацию по ним:

• требование Постановления №331 о необходимости формирования и ведения ИМ ОКС при использовании или корректировке типовой проектной документации (ПД) распространяются на случаи использования типовой ПД, разработанной до 01.01.2022.

Градостроительным кодексом РФ не предусмотрена корректировка типовой проектной документации.

• требование Постановления №331 о необходимости формирования и ведения ИМ ОКС при заключении договоров на корректировку ПД, разработанной до 01.01.2022, распространяются в случае, если предметом договора является разработка ПД. Обязанность по формированию и ведению ИМ ОКС возникает в случае заключения договора о подготовке ПД для строительства, реконструкции ОКС, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, после 01.01.2022, за исключением ОКС, которые создаются в интересах обороны и безопасности государства.

• требование Постановления №331 о необходимости формирования и ведения ИМ ОКС в случае заключения договора на разработку ПД для строительства и реконструкции объекта за счет частных инвестиций с последующей передачей таких объектов в государственную или муниципальную собственность, не распространяются на данный тип договоров в случае отсутствия факта использования средств бюджетов бюджетной системы РФ.

• на Концессионера требование по формированию и ведению ИМ ОКС в случае заключения договора на подготовку ПД (договора подряда на выполнение проектных работ) по Проекту с проектной организацией до 01.01.2022 и его последующего исполнения в рамках реализации концессионного соглашения, заключенного между Концедентом и Концессионером после 01.01.2022, применяются в случае использования финансовых средств Концедента.

• требование Постановления №331 о необходимости формирования и ведения ИМ ОКС для строительства индивидуального жилого дома (служебного жилья) стоимостью до 10 млн руб. не распространяются.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/zastroyshchikov-mnogokvartirnykh-domov-obyazhut-pereyti-na-tim-v-2023-godu?tag=%D0%A6%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE), что разработан [проект](http://pravo.gov.ru/) Постановления Правительства РФ, согласно которого формирование и ведение проекта капстроительства, выполненного на основе технологий информационного моделирования станет обязательным для застройщика или технического заказчика, возводящих многоквартирный дом, если договор подряда на инженерные изыскания, подготовку проектной документации заключен после 1 января 2023 года, и если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2023 года.

# 25.05.22 Минстрой НОВОСТИ. В Минстрое России обсудили вопросы стандартизации

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин и Президент Координационного совета саморегулируемой организации Ассоциации «Инженерные изыскания в строительстве» (СРО «АИИС») Михаил Богданов обсудили перспективы развития строительной отрасли и вопросы взаимодействия органов власти с отраслевыми объединениями.

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин отметил высокую роль профессионального сообщества: «Отраслевые объединения занимают важнейшее место в процессе подготовки нормативно-правовых актов и помогают совместно совершенствовать строительную отрасль».

СРО «АИИС» принимало активное участие в разработке сводов правил Минстроя России, из которых при непосредственном содействии экспертов Ассоциации, было утверждено 14 сводов правил, включая базовые документы по видам инженерных изысканий.

Пристальное внимание в ходе встречи было уделено вопросам технического регулирования и стандартизации, особенностям разработки документов для строительной отрасли. Для оптимизации и совершенствования деятельности технических комитетов рассматривается инициатива по реорганизации ТК 465 «Строительство» и изменение структуры подкомитетов.

Также участники встречи рассмотрели вопросы сейсмостойкого строительства и сейсмического нормирования, в том числе вопросы развития основополагающего свода правил, который регламентирует строительство в сейсмических районах и устанавливает требования к расчету строительных конструкций.

# 25.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России обозначил ключевые направления для развития «Умных городов» в 2022 году

Заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик принял участие в вебинаре Общероссийского Конгресса муниципальных образований «Практика реализации проектов по направлению «Умный город».

«Перед нами стоит огромная задача – к 2030 году построить 120 млн кв. м. жилья. Но самое важное – сделать это жилье не только доступным, но и обеспечить должный уровень комфорта. И одним из ключевых инструментов реализации поставленной цели является цифровизация отрасли. Все лучшее, что делается в любом отраслевом направлении, должно находить отражение в повседневной жизни человека. Это именно то, чего позволяет достигнуть применение цифровых решений. Именно поэтому мы ведем постоянную работу по совершенствованию ведомственного проекта «Умный город». А основная задача всех участников отрасли – подсказать нам, что еще нужно учесть в этой работе», - отметил в своем вступительном слове замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик.

Он напомнил, что 11 мая был утвержден обновленный Стандарт Умного города, в который вошли 18 тематических блоков, в том числе блоки, связанные с инновациями в образовании и здравоохранении. Ведомственный проект реализуется в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации». Отмечается особая важность работы по привлечению и рассмотрению лучших региональных практик реализации высокотехнологичных проектов в области технологий «Умного города». Выстраивание постоянного диалога с субъектами будет способствовать ускоренной апробации лучших практик и их тиражированию на всей территории страны.

Одним из механизмов успешного решения существующих задач выступает Всероссийский конкурс «Лучшая муниципальная практика». В 2020 году в повестку конкурса была внедрена номинация «Модернизация городского хозяйства посредством внедрения цифровых технологий и платформенных решений». По итогам прошедших лет по тематике Умного города совокупно поступило 95 заявок. Из них 75 от 36 субъектов в категории муниципальные округа, городские округа и городские поселения. Еще 20 заявок были направлены в категории сельских поселений.

«Всероссийский конкурс муниципальных практик является эффективным механизмом для поддержки ключевых инициатив в важнейших сферах государственного управления. Уже в прошлом году отмечена высокая активность участников – количество заявок возросло почти в два раза. Вместе с этим, мы видим большой потенциал регионов для дальнейшего роста активности. Лучшие практики традиционно получат грантовую поддержку и будут рассмотрены в качестве пилотных проектов для масштабирования», - сообщила заместитель директора ФАУ «Проектная дирекция Минстроя России» Дарья Долгих.

Кроме того, Константин Михайлик пригласил гостей вебинара принять участие в III Всероссийском форуме по развитию цифровой трансформации городов « Умный город: Новые вызовы», который пройдет в Мурманске с 14 по 16 июля. Форум способствует определению главных прорывных целей и путей их достижения через прямой диалог бизнеса с основными государственными регуляторами и заказчиками.

# 26.05.22 АНСБ. ЦВК — это новый формат взаимодействия

Сегодня в Москве торжественно запустили Центр взаимодействия и коммуникаций в строительстве

В столице, в здании Главгосэкспертизы России, расположенном по  Фуркасовскому переулку, 6, состоялся торжественный запуск Центра взаимодействия и коммуникаций  в строительстве (ЦВК).

Центр взаимодействия и коммуникаций в строительстве задуман как  универсальная площадка, на которой в формате «единого окна» будет представлен самый полезный для заказчиков набор услуг.

Такой формат позволит клиентам Главгосэкспертизы значительно сэкономить время и еще на уровне планирования наиболее эффективно организовать процессы проектирования и строительства.

В торжественном запуске ЦВК приняли участие министр строительства и ЖКХ **Ирек Файзуллин**, а также начальник Главгосэкспертизы **Игорь Манылов**, который и открыл это мероприятие.

В мероприятии, которое проходило в гибридном формате — помимо собравшихся в здании на Фуркасовском несколько сотен специалистов присутствовали в онлайн формате — принимали участие руководители подведомственных Минстрою России организаций, представители крупнейших застройщиков и проектных организаций, в том числе президент Ассоциации НОПРИЗ Михаил Посохин.

Модератор мероприятия отметил, что ЦВК — это универсальная площадка, работа на которой будет способствовать повышению эффективности реализации стратегических строительных проектов, в том числе за счет управления их сроками, качеством и стоимостными показателями. Основная задача ЦВК — обеспечить оптимальные условия для успешной реализации строительных проектов на основе взаимного усиления компетенций их участников, внедрения лучших практик и технологических решений.

Новый формат взаимодействия должен помочь оперативно и комплексно решить вопросы, возникающие в процессе планирования и реализации строительных проектов, организовать эффективную работу всех участников инвестиционно-строительного процесса.

Присутствовавший на процедуре торжественного запуска ЦВК министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин заявил:

— Мы понимаем, насколько начинает расти статус экспертов и статус проектных организаций по принятию решений. Без качественного обучения все это сделать будет невозможно. Новая площадка — Центр взаимодействия и коммуникаций — сформирована. Значит, она должна максимально использоваться для того, чтобы получать результаты на всей территории нашей большой страны.

Министр добавил, что в рамках антикризисных программ самое главное — сократить инвестиционно-строительный цикл, который позволит быстрее выйти на стройплощадку при условии четкого экспертного сопровождения.

Ирек Файзуллин также уточнил, что следующий этап работы состоит в том, чтобы от типовых проектов перейти к типовым решениям, которые можно зафиксировать.

Другой представитель Минстроя России — замминистра Сергей Музыченко — подчеркнул, что площадка ЦВК будет востребована. Он заметил, что нынешнее развитие стройотрасли и целевые результаты, стоящие перед ней, требуют оперативных решений.

Участники мероприятия отметили, что поскольку ЦВК станет площадкой, где в формате «единого окна» заказчики смогут получить полный набор услуг в строительстве, клиенты ведомства смогут экономить время и на уровне планирования эффективно организовать процессы проектирования и строительства.

В ходе мероприятия прошла рабочая сессия на тему «Эффективное взаимодействие участников инвестиционно-строительного процесса», презентация образовательного проекта Главгосэкспертизы «Экспертиза будущего 5.0», прошли дискуссии по актуальным вопросам строительства в формате круглого стола.

# 27.05.22 Минстрой НОВОСТИ. Комментарий Министра Ирека Файзуллина о снижении ключевой ставки Банка России

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин:

«Работа, направленная на поддержку граждан и экономики, сегодня ведется всеми органами власти в ежедневном режиме. Многие действия и меры в этой деятельности взаимосвязаны и коррелируются между собой. Так, традиционно являясь одним из флагманов развития экономики, стройотрасль во многом влияет и на процветание других сфер, поэтому мы находимся в постоянном диалоге и поиске совместных актуальных решений со всеми заинтересованными органами власти, представителями профессионального сообщества и общественных организаций. С Правительством РФ, Минфином и Банком России министерство находится в постоянном взаимодействии по вопросам развития ипотеки, совершенствования и своевременного обновления льготных ипотечных программ. Снижение ставки Центрального Банка до 11% в свою очередь может стать новым шагом в развитии льготной ипотеки. Для принятия каких-то решений в этом направлении нам совместно с коллегами предстоит проанализировать, как может развиваться программа с учетом новых условий, и оценить перспективы влияния этих решений на улучшение жилищных условий жителей нашей страны».

# 27.05.22 НОСТРОЙ Новости. Доступ к Каталогу импортозамещения открыт на сайте Минстроя России

На главной странице официального сайта [Минстроя России](https://minstroyrf.gov.ru/) размещена ссылка для быстрого доступа к Каталогу российских аналогов строительной продукции, сформированного Минстрой России совместно с Национальным объединением строителей.

Каталог импортозамещения – электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств.

Каталог является стартовой площадкой, которая будет наполняться, а при необходимости трансформироваться в соответствии с потребностями участников строительного рынка.

В настоящее время в Каталог загружены сведения о материалах и оборудовании, которые применяются при строительстве объектов образования, медицины, спорта, инженерной инфраструктуры: насосное оборудование, противопожарное оборудование, слаботочные системы, телекоммуникационное оборудование, измерительное оборудование для систем водоснабжения и водоотведения, запорная арматура, тепло-, гидро-термоизоляционные материалы, отделочные материалы и пр.

Продолжается работа по взаимодействию с российскими поставщиками и производителями строительной продукции, а также работа по привлечению экспертов из различных направлений строительства.

Создание Каталога – это не труд узкого круга специалистов, а работа представителей всего строительного сообщества с двухуровневой системой контроля с привлечением при необходимости узкоспециализированных лабораторий. Принять участие в работе по формированию каталога можно [по следующей ссылке](https://nostroy.ru/rism/reg-expert/).

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

# 23.05.22 СГ. В ДОМ.РФ подсчитали экономию при покупке дома по льготной ипотеке

Использование льготных ипотечных программ с господдержкой при покупке или строительстве частного дома позволяет сэкономить до 7 млн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в консультационном центре ДОМ.РФ.

Для расчета специалисты взяли кредит на 5 млн рублей сроком на 20 лет. При оформлении ипотеки по ставке 15% (средняя ставка по кредиту в России) ежемесячный платеж составит около 66 тыс. рублей, а общая переплата по процентам – 10,8 млн рублей. В то же время с оформлением кредита по «Семейной ипотеке» со ставкой 6% платеж составит 35,8 тыс. рублей в месяц, а переплата по процентам – около 3,6 млн рублей.

Эксперты добавили, что при использовании дополнительных мер господдержки - материнского капитала, региональных мер поддержки, налогового вычета, программы поддержки многодетных семей - можно сэкономить еще более 1 млн рублей и довести ежемесячный платеж до 26,7 тыс. рублей.

Как рассказал директор консультационного центра ДОМ.РФ Михаил Ковалев, с начала этого года в стране было построено более 23 млн кв. метров частных домов, что на 77% больше показателей прошлого года.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/bank-dom-rf-uprostil-usloviya-ipoteki-na-chastnye-doma/), что «Банк ДОМ.РФ» упростил условия ипотеки на частные дома.

# 23.05.22 ЕРЗ. За год Банк ДОМ.РФ почти удвоил объем выданной ипотеки на жилье в новостройках

В кредитной организации подвели итоги первых четырех месяцев года по данному направлению ИЖК**.**

Как [сообщили](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-vdvoe-uvelichil-obyem-vydachi-ipoteki-na-kvartiry-v-novostroykakh/) в пресс-службе банка, основные статпоказатели таковы:

• с начала текущего года выдано свыше 10,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму в 43,7 млрд руб. на рынке новостроек — почти вдвое больше, чем за аналогичный период 2021 года;

• большая доля выдачи – 43% – пришлась на кредиты в рамках госпрограммы [«Семейная ипотека»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/);

• на [«Льготную ипотеку на новостройки»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/?ysclid=l3ej5xjagq) — 38%;

• на [стандартную](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/novostrojki/) рыночную ипотеку вне льготных госпрограмм — 12%;

• в лидерах по сделкам — Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Приморский и Краснодарский края;

• по динамике спроса на ИЖК на рынке новостроек лидируют Красноярский и Краснодарский края — соответственно в 4,8 и 3,8 раза в годовом выражении;

• в ТОП-5 также вошли Свердловская область (3,5 раза), Санкт-Петербург (2,7 раза), Новосибирская область (2,1 раза).

Комментируя вышеприведенные показатели, старший вице-президент Банка ДОМ.РФ **Алексей Косяков** отметил, что ставки ИЖК в банке — одни из самых низких на рынке.

«Клиенты берут ипотеку от 5,1% в рамках «Семейной ипотеки» и от 8,1% по «Льготной» — стоимость кредитов сопоставима с предельной ставкой по «Льготной» при ее запуске весной 2020 года», — уточнил Косяков.

Он также напомнил, про недавний запуск банком [IT-ипотеки](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-it/) (в рамках [очередной](https://brobank.ru/ipoteka-domrfbank-it/) программы господдержки) по ставке от 4,3%, ориентированной на специалистов в сфере информационных технологий.

# 25.05.22 АНСБ. Минфин не поддержал поэтапное раскрытие эскроу-счетов

Минфин России не поддерживает поэтапное раскрытие счетов эскроу за исключением случаев, когда дом построен и в нем можно жить, но не осуществлено полное благоустройство территории, заявил журналистам замминистра финансов Алексей Моисеев.

Возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов в долевом строительстве рассматривается как одна из возможных антикризисных мер в условиях санкционного давления на российскую экономику.

"Вопрос обсуждается очень активно, постоянно проходят по этому поводу совещания, понятно, что Минстрой это поддерживает. Мы, конечно, не поддерживаем, по причине того, что мы считаем, что это будет в среднесрочном плане хуже для самих застройщиков, потому кредиты станут дороже, и доступность станет ниже", - рассказал Моисеев.

Он пояснил, что сейчас банк "спокойно предоставляет кредиты" застройщикам, понимая, что он защищен через систему счетов эскроу. Если на любом этапе, до того, как дом достроен, счета раскрываются, то банк понимает, что он несет, пусть даже на финальном этапе, риск отсрочки сдачи дома в эксплуатацию.

"В этой связи мы не поддерживаем за одним исключением, <…> мы поддержали в части того, что <…> , если дом построен и в принципе в нем можно жить, но там благоустройство какое-то не сделано, детская площадка не построена, то в этом случае можно раскрывать. И поскольку между, когда дом построен и можно жить, и когда все это благоустройство произведено, полгода может пройти, то это существенная может быть разница, в этой части мы поддерживаем", - отметил замминистра.

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

# 25.05.22 СГ. В России в три раза сократились объемы выдачи ипотеки

В апреле 2022 года объем выданных банками ипотечных средств сократился в три раза относительно марта 2022 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Центробанка РФ.

По данным ЦБ, в апреле текущего года было выдано жилищных кредитов на общую сумму 162 млрд рублей. В марте сумма выданных ипотек составляла 521 млрд рублей. При этом объемы рыночной ипотеки сократились более чем в 7 раз, а объемы льготной ипотеки — примерно в 2 раза — с 210 млрд рублей в марте до 113 млрд рублей в апреле.

В Банке России отметили, что выдачи сократились как по льготной ипотеке на новостройки, ставка по которой в начале апреля выросла до 12%, так и по «Семейной ипотеке», условия которой не менялись. «С 30 апреля ставка [по льготной программе](https://stroygaz.ru/publication/hypothec/issledovanie-lgotnoy-ipotekoy-mozhet-vospolzovatsya-kazhdyy-vtoroy-rossiyanin/) была снижена до 9%, а максимальный размер кредита увеличен, что несколько повысит спрос на нее», — добавили в пресс-службе.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/pravitelstvo-vydelilo-eshche-pochti-50-milliardov-na-lgotnuyu-ipoteku/), что на поддержку программ «Льготная ипотека» и «Семейная ипотека» из резервного фонда правительства будет дополнительно направлено 49,6 млрд рублей.

# 24.05.22 СГ. «Банк ДОМ.РФ» запустил выдачу ипотеки для IT-специалистов

«Банк ДОМ.РФ» начал выдавать ипотеку для IT-специалистов по ставке от 4,3% годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что первая сделка по покупке квартиры в новостройке с привлечением кредита в размере 10 млн рублей прошла в Екатеринбурге.

Старший вице-президент Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков отметил, что банк один из первых начал принимать заявки по льготной программе для сотрудников IT-компаний. «Кредит в 5 млн рублей сроком на десять лет обойдется в 3,5 раза дешевле, чем по стандартной ипотеке на новостройки», – добавил он.

Получить кредит по программе могут сотрудники IT-компаний в возрасте от 22 до 45 лет с доходом от 150 тыс. рублей в месяц в городах-миллионниках и от 100 тыс. рублей в других населенных пунктах. У заемщиков должен быть заключен трудовой договор с компанией, аккредитованной Минцифры России и имеющей право на налоговые льготы. Максимальная сумма кредита – 18 млн рублей для регионов с численностью населения не менее 1 млн человек и 9 млн рублей – для других субъектов РФ.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/pravitelstvo-podderzhit-it-spetsialistov-lgotnoy-ipotekoy/), что до конца 2024 года IT-специалистам в России будет выдано около 50 тыс. кредитов на 240 млрд рублей.

# 24.05.22 ЕРЗ. Для более эффективного решения жилищного вопроса механизмы КРТ объединят с аукционами «за долю»

С такой инициативой вышла в Правительство госкорпорация ДОМ.РФ. По мнению ее руководства, комплексный подход в освоении земель может дать толчок развитию территорий, повышению уровня жизни граждан и ускорению темпов ввода жилья, позволит не только строить жилье, но и создавать социальную инфраструктуру.

«Для снижения затрат на начальном этапе реализации проектов комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/na-dalnem-vostoke-v-tselyakh-krt-rasshiryayut-tory?search=%D0%BA%D1%80%D1%82)) ДОМ.РФ выступил с законодательной инициативой использовать опыт оплаты квадратными метрами, применяемый в аукционах ”за долю’’», — [заявил](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-predlozhil-usovershenstvovat-mekhanizm-krt-dlya-povysheniya-kachestva-zhizni-v-strane/) на недавнем совещании с участием представителей ДОМ.РФ, Совета Федерации, Госдумы и субъектов РФ генеральный директор госкорпорации **Виталий Мутко**.

Он пояснил, что полученные площади могут быть переданы регионам для «решения накопленных социальных задач».

Напомним, что ДОМ.РФ как единый институт развития в жилищной сфере в соответствии со [161-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) «О содействии развитию жилищного строительства» является агентом по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками в большинстве субъектов РФ, находящимися в федеральной собственности и не используемыми по назначению.

Одна из форм такого вовлечения в оборот — так называемые аукционы «за долю», где предметом торгов является доля жилых помещений, передаваемых застройщиком в пользу ДОМ.РФ по окончании строительства.

Данный механизм позволяет девелоперским компаниям сокращать издержки на начальном этапе реализации проекта при приобретении земельных участков.

Другим способом вовлечения земель в регионах в жилищное строительство является КРТ, регламентируемое соответствующим стандартом, разработанным несколько лет назад специалистами Минстроя и ДОМ.РФ, а также [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/), принятым в конце 2020 года и [нацеленным](https://erzrf.ru/news/zakon-o-kompleksnom-razvitii-territoriy-prinyat?search=%D0%BA%D1%80%D1%82) на совершенствование института комплексной застройки и механизмов расселения не только аварийного, но и ветхого жилья.

По словам Мутко, которого цитирует пресс-служба ДОМ.РФ, в рамках вышеуказанной инициативы также предлагается в проекты КРТ включать проекты арендного жилья, с учетом, того, что многие россияне «не имеют возможности купить квартиру даже в ипотеку, а молодежь предпочитает мобильность».

«Помимо этого, предлагается наделить ДОМ.РФ возможностью самостоятельно заниматься планировкой территории будущих жилых кварталов, строящихся в рамках проектов КРТ, и заключать договоры аренды земельных участков под проекты КРТ без проведения торгов», — добавил глава ДОМ.РФ.

Воплощение подобного комплексного подхода в жизнь придаст мощный стимул развитию территорий, ускорит темпы ввода жилья и социальной инфраструктуры, отметил заместитель генерального директора ДОМ.РФ **Денис Филиппов**.

 Он напомнил, что у госкорпорации уже наработан большой опыт в реализации подобных проектов:

**•**около 80% федеральных земель, вовлеченных в оборот через аукционы, были переданы под комплексное освоение территорий, на них уже построено 17,9 млн кв. м жилья, а общий градопотенциал составляет 21 млн кв. м;

 **•**всего в работе у ДОМ.РФ находится 79 проектов КРТ в 39 субъектах РФ с общим градостроительным потенциалом около 16,7 млн кв. м жилья;

**•**в настоящее время в активной фазе находятся семь проектов, аукционы по которым уже состоялись, их победители планируют построить более 1 млн кв. м жилья.

В ходе совещания председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера **Андрей Шевченко** отметил, что успешная реализация проектов КРТ позволит довести социальную инфраструктуру в российских регионах до современного уровня.

«Совет Федерации готов к конструктивному диалогу с институтом развития ДОМ.РФ», — подчеркнул сенатор.

# 25.05.22 ЕРЗ. ЦБ: в апреле продажи новостроек в России снизились втрое

По мнению регулятора, опубликовавшего [доклад](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/41015/razv_bs_22_04.pdf) «О развитии банковского сектора Российской Федерации в апреле 2022 года», об этом свидетельствует  троекратное падение за месяц выдачи ипотеки и такое же снижение роста средств на счетах эскроу*.* Портал ЕРЗ.РФ приводит ключевые цитаты из этого доклада.

**Ипотека**

«Выдачи ипотеки в апреле сократились более чем в 3 раза — до 162 млрд руб. с 521 млрд руб. в марте, отмечается в докладе ЦБ. — Сокращение рыночной ипотеки оценочно более чем в 7 раз, во многом из-за прекращения выдач кредитов, одобренных по старым ставкам. Сокращение льготной ипотеки — примерно в 2 раза — до 113 млрд руб. с 210 млрд руб.

Выдачи льготной ипотеки сократились по двум основным программам:

• по ипотеке на новостройки — из-за увеличения в начале апреля ставки с 7 до 12%;

• по «семейной» ипотеке, в отношении которой условия не менялись (сохранена ставка 6%), после ажиотажного спроса в марте выдачи снизились до докризисного уровня.

**Средства на счетах эскроу**

Рост средств населения на счетах эскроу замедлился в 3 раза по сравнению с прошлым месяцем — до 113 млрд руб. или +3,1% (+9,4% в марте), в том числе из-за сокращения ипотечных выдач.

Это может отражать вероятное общее падение темпов продаж жилья, полагают в Банке России.

**Рублевые вклады населения**

Приток рублевых вкладов населения (+1,3 трлн руб.) практически полностью компенсировал совокупный отток в феврале-марте (-1,4 трлн руб.).



Источник: Банк России

**Рублевые вклады корпоративные**

Умеренный приток корпоративных средств (+78 млрд руб., или +0,2%, в марте -0,01%) обеспечен ростом валютных остатков.



Источник: Банк России

**Государственные средства**

Государственные средства увеличились на 823 млрд руб. (+10,3%), главным образом в форме депозитов Федерального казначейства», — уточняется в докладе Банка России.

# 26.05.22 RT русском. ЦБ России снизил ключевую ставку до 11% с 14% годовых

Центробанк снизил ключевую ставку до 11% с 14% годовых.

Об этом говорится в [сообщении](https://cbr.ru/press/pr/?file=26052022_103000key.htm) на сайте регулятора.

«Последние недельные данные указывают на значительное замедление текущих темпов роста цен», — отмечает ЦБ.

Ранее кандидат экономических наук Александр Данилов в беседе с [ФБА «Экономика сегодня»](https://rueconomics.ru/23328484-ekonomist_danilov_tsb_prodolzhit_vvodit_poslableniya_dlya_rossiyan_na_fone_krepkogo_rublya_i_stabil_noi_ekonomiki) прокомментировал меры ЦБ по поддержке финансовой системы.

# 26.05.22 РИА Новости. В России сократилось количество потенциально проблемных новостроек

Фонд развития территорий: в России сократилось количество потенциально проблемных новостроек

Количество потенциально проблемных новостроек в России снизилось с начала года на 5% - до 853 домов, а доля домов, находящихся в зоне высокого риска, снизилась с 23 до 17%, сообщила пресс-служба Фонда развития территорий.

"На начало года из 900 объектов, по которым существовал риск нарушения прав дольщиков, в зоне высокого риска находились 207 домов. Аналогичный показатель на сегодняшний день составляет 853 и 145 объектов соответственно", - говорится в сообщении фонда.

Как указывается в нем, наименьшая доля (от 0 до 4%) потенциально проблемных новостроек зафиксирована в Удмуртии, Татарстане, [Приморском крае](http://ria.ru/location_Primorskijj_krajj/), Свердловской, Новосибирской, Калининградской, Воронежской, Волгоградской, Нижегородской, [Ростовской областях](http://ria.ru/location_Rostovskaja_oblast/) и [Санкт-Петербурге](http://ria.ru/location_Sankt_Peterburg/).

Среди регионов, в которых объемы ведущегося жилищного строительства превышают 1 миллион квадратных метров, доля потенциально проблемных объектов ниже 20%. Больше всего потенциально проблемных домов находится в [Самарской](http://ria.ru/location_samarskoe/) и [Ленинградской областях](http://ria.ru/location_Leningradskaja_oblast/), а также Красноярском и [Пермском краях](http://ria.ru/location_Permskijj_krajj/), добавляется в сообщении.

# 27.05.22 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: на фоне снижения ключевой ставки ЦБ ипотека становится все более доступной и востребованной у россиян

Об этом председатель Банка России заявила 26 мая на [встрече](https://asros.ru/news/asros/na-ezhegodnoy-vstreche-kreditnykh-organizatsiy-s-rukovodstvom-banka-rossii-obsudili-aktualnye-vopros/) с представителями с Ассоциацией банков России ([АБР](https://asros.ru/)). По прогнозу главы ЦБ по итогам этого года ипотечный портфель российских банков увеличится на 10—15%.

**Эльвира Набиуллина** уточнила, что по итогам апреля ипотечный портфель российских банков [сократился](https://realty.ria.ru/20220526/nabiullina-1790815738.html) на 0,2%, однако это случилось после его значительного роста (+2%) в феврале-марте.

По словам главы ЦБ, число заявок на ипотеку от россиян в настоящее время [растет](https://realty.ria.ru/20220526/ipoteka-1790820246.html) в связи с наметившимся с апреля трендом на снижение ключевой ставки.

Напомним, что в конце февраля на фоне объявленной России санкционной войны Банк России экстренно [поднял](https://erzrf.ru/news/klyuchevaya-stavka-tsb-s-28-fevralya-vyrosla-vdvoye--s-105-do-20-godovykh?search=%D1%86%D0%B1) ключевую ставку с 9,5% до 20%.

Впрочем, по мере стабилизации экономической ситуации в стране, в марте-апреле регулятор стал постепенно [снижать](https://erzrf.ru/news/tsb-rf-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-140-godovykh?search=%D1%86%D0%B1) ставку — сначала до 17%, затем до 14%. 26 мая на внеплановом заседании совета директоров Банка России [принято](https://erzrf.ru/news/tsb-snizil-klyuchevuyu-stavku-do-11-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) решение о снижении этого важного финансово-кредитного показателя до 11%.

Эльвира Набиуллина заявила, что ЦБ допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки в ближайшие месяцы и сделала прогноз, согласно которому ипотечный портфель российских банков по итогам 2022 года [вырастет](https://tass.ru/ekonomika/14735843) на 10—15%.

В своем выступлении глава регулятора коснулась и темы валютной ипотеки.

«И совсем локальная проблема — но все же обращу на нее внимание — остатки валютной ипотеки, ее действительно уже совсем немного. И сейчас самый подходящий момент, чтобы перевести в рубли оставшихся валютных заемщиков», — [призвала](https://realty.ria.ru/20220526/ipotechniki-1790819943.html) она руководителей банков-кредиторов.

Несмотря на оптимистичные прогнозы в отношении ипотеки и других видов кредитования, глава ЦБ допустила ухудшение качества кредитов в условиях кризиса.

В связи с этим она призвала банки [поддержать](https://www.kommersant.ru/doc/5368904) своих заемщиков в период адаптации российской банковской системы к внешнему санкционному давлению. На это, по ее расчетам, потребуется квартал или больше.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 20.05.22 ЗаНоСтрой. Как повлияет на саморегуляторов норма о повышении порога цены контракта, для которого необходимо членство в СРО, с 3.000.000 рублей до 10.000.000?

Федеральный закон от 1 мая 2022 года № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вызвал у специалистов саморегулируемых организаций вопросы относительно членства новых подрядных организаций. В частности, речь идёт о поправках в часть 2.1 статьи 52 ГрК РФ, согласно которой цена договора строительного подряда, работы по которому можно выполнять без наличия членства в строительной СРО увеличена с 3-х миллионов рублей до 10-ти миллионов. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Один из моих коллег [высказал](https://pravdaosro.ru/analytics/nesyot-li-sro-otvetstvennost-po-dogov/) ряд соображений о членстве подрядчиков в саморегулируемых организациях в связи с поменявшимся порогом требований. В частности, он обратил внимание на позицию Министерства строительства и ЖКХ РФ.

«Ответственность саморегулируемой организации, предусмотренная статьями 60 и 60.1 Градостроительного кодекса, вытекает только из тех договоров подряда, для выполнения работ по которым требуется членство в такой организации», – указывает Минстрой России в своих письмах от 10 июня 2021 года № 24024-ТБ/02 и от 15 января 2020 года № 568-ТБ/02. Следовательно, СРО не несут ответственность по договорам строительного подряда, заключённым членами СРО в размере до 3-х миллионов рублей.

В связи со вступлением с 1 мая 2022 года нормы, увеличивающей до 10-ти миллионов рублей цену договора строительного подряда, работы по которому можно выполнять без членства в строительной СРО, по договорам, заключённым после указанной даты, СРО также не будет нести ответственность по статьям 60 и 60.1 ГрК РФ.

Однако по договорам, заключённым до 1 мая 2022 года, СРО будет нести ответственность, так как обратной силы и прямого указания в Федеральном законе от 1 мая 2022 года № 124-ФЗ на иное, то есть отсутствие ответственности, нет.

Согласно письму Минстроя России от 30 октября 2017 года № 46610-ОГ/02, при определении уровня ответственности члена СРО договоры до 3-х миллионов рублей не учитываются. Следовательно, после 1 мая 2022 года в фактическом совокупном размере обязательств члена СРО не будут учитываться заключённые договоры стоимостью до 10-ти миллионов рублей. Всё, что было заключено ранее, – учитывается.

Судебная практика по изложенной Минстроем России позиции в полном объёме до сих пор не сформировалась, поэтому выплаты из компенсационных фондов СРО по решению судов по договорам с суммой ниже 10-ти миллионов рублей вполне возможны.

Что же до необходимости членства в СРО при выполнении контрактов стоимостью до 10-ти миллионов рублей, то сохранять членство не требуется, если член СРО выполняет только такие договоры. Вместе с тем, ранее уплаченные взносы в компенсационные фонды СРО юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, принявшему решение о прекращении членства в СРО, возвращены не будут – норма о возврате в законе отсутствует.

Таким образом, в случае если у бывшего члена СРО возникнет необходимость заключения договора на сумму, превышающую 10 миллионов рублей, то ему придётся вновь вступать в СРО и в полном объёме оплачивать взносы в компенсационные фонды.

Возможно, потребует дополнительного уточнения правовая позиция по заключению подрядчиками договоров с Фондами капитальных ремонтов МКД в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...».

Сегодня заключение договоров на капитальный ремонт МКД вне зависимости от суммы таких договоров возможно только с лицами, прошедшими предварительный отбор и попавшими в реестр подрядчиков. Обязательным требованием к субъектам деятельности, согласно пункту 3 названного постановления Правительства РФ, является членство в саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования или в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Таким образом, для подрядчиков, осуществляющих капитальный ремонт МКД членство в СРО остаётся обязательным вне зависимости от стоимости заключаемого контракта.

Остаётся добавить, что в ближайшее время Научно-консультативная комиссия Национального объединения строителей обещает выпустить соответствующие разъяснения по данной норме закона.

# 23.05.22 ЗаНоСтрой. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков включён в состав рабочей группы Госсовета

Председатель комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда», Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов утвердил состав рабочей группы Государственного Совета Российской Федерации по подготовке расширенного заседания Президиума Государственного Совета Российской Федерации по вопросу «О Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года».

В состав рабочей группы 17 мая 2022 года включён президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

# 23.05.22 ЗаНоСтрой. Минстрой помог Нацобъединениям на законной основе удерживать компфонды исключённых из Единого реестра СРО

Министерство строительства и ЖКХ РФ опубликовало исчерпывающий перечень оснований, опираясь на который Нацобъединения могут отказать в возврате средств компенсационных фондов членам экс-СРО. Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации. Список вводится приказом Минстроя России от 8 апреля 2022 года № 261/пр. Документ зарегистрирован Минюстом России 19 мая 2022 года. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из подмосковного Красногорска.

Приказ устанавливает закрытый перечень оснований для принятия Нацобъединениями решений об отказе в удовлетворении заявлений юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о перечислении средств компфондов в действующую СРО, поданных в соответствии с частью 16 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ. Этот же перечень будет применяться для правоотношений, возникающих в связи с рассмотрением заявлений о возврате внесённых взносов в компфонд бывшему члену СРО, обратившемуся по статье 9 Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ.
Всего в перечне шесть оснований.

1. Отсутствие в заявлении о перечислении и прилагаемых к нему документах решения постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации о приёме заявителя в члены такой саморегулируемой организации (в случае, если такое решение не вступило в законную силу), подтверждения оплаты заявителем взноса в соответствующий компенсационный фонд исключённой СРО, сведений о размере взноса, подлежащего перечислению в соответствующий КФ, и о реквизитах специального банковского счёта (счетов) саморегулируемой организации, на который подлежат перечислению зачисленные на счёт Национального объединения средства компенсационного фонда исключённой СРО.

2. Повторное обращение заявителя о перечислении в случае перечисления Национальным объединением средств соответствующего КФ исключённой СРО в размере, установленном частью 16.1 статьи 55.16 ГрК РФ, по ранее поступившему заявлению о перечислении от этого заявителя.

3. Отсутствие сведений о заявителе в реестре членов саморегулируемой организации, ведение которого осуществляется (осуществлялось) в соответствии со статьёй 55.17 ГрК РФ.

4. Отсутствие зачисленных на специальный банковский счёт (счета) Национального объединения средств соответствующего компенсационного фонда исключённой саморегулируемой организации в день принятия решения по такому заявлению о перечислении или отсутствии средств соответствующего компенсационного фонда, не распределённых по ранее поступившим заявлениям о перечислении других заявителей, а также заявлениям, указанным в части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Отсутствие нераспределённых зачисленных на специальный банковский счёт (счета) Национального объединения средств соответствующего компенсационного фонда исключённой саморегулируемой организации в день исполнения решения о полном или частичном удовлетворении заявления о перечислении в связи с исполнением Нацобъединением обязанности по осуществлению выплат, предусмотренных частью 14 статьи 55.16 ГрК РФ.

6. Исключение из Государственного реестра саморегулируемых организаций сведений о СРО, которой принято решение о приёме заявителя в члены СРО.

Таким образом, НОСТРОЙ и НОПРИЗ получили надёжную защиту от притязаний всех претендентов на возврат компенсационных фондов. Стоит напомнить, что ранее получившие отказ члены экс-СРО нередко обращались в суды, которые, как правило, обязывали Нацобъединения вернуть деньги законным владельцам. При этом арбитражи не сильно проникались ностроевскими аргументами о том, что СРО не выплатила весь компфонд. Теперь от таких претензий Нацобъединения могут отбиваться, ссылаясь на приказ Минстроя. При этом судьба тех денег, за которыми владельцы так и не обратились, а также набежавших на счёт процентов очевидна – они, с подачи Министерства строительства и ЖКХ РФ, фактически, становятся собственностью «временных» хозяев.

# 23.05.22 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ принял участие в конференции НОПРИЗ о перспективах развития кадров

Актуальные вопросы и перспективы развития кадров в изыскательской и архитектурно-проектной деятельности стали ключевой темой конференции НОПРИЗ 23 мая 2022 года в Красноярске. От Национального объединения строителей выступили президент Антон Глушков и заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов.

Президент НОПРИЗ Михаил Посохин в своем приветственном слове отметил, что сегодня на законодательном уровне реализуется перечень мероприятий по сокращению инвестиционно-строительного цикла и оптимизации административных процедур. Однако для обеспечения высокого качества подготовки градостроительной и архитектурно-проектной документации, выполнения услуг и работ по реализации строительного проекта в установленные сроки необходим кадровый ресурс, требующий инвестиций в свое развитие.

Антон Глушков напомнил, что последние полгода на различных экспертных площадках активно обсуждается роль саморегулирования в строительной отрасли, в том числе в вопросе совершенствования образовательных программ, выработаны механизмы, позволяющие сделать этот институт прозрачным, полезным и удобным в первую очередь для членов СРО.

«Система саморегулирования имеет большое количество плюсов по отношению к системе лицензирования. И основной задачей, которую выделяют абсолютно все эксперты на всех площадках – это, конечно, образовательное направление [подготовка квалифицированных кадров для строительной отрасли], им должны заниматься абсолютно все СРО и их представители», – сказал Антон Глушков.

Он напомнил, что ранее на базе Новгородского строительного колледжа состоялась дискуссия НОСТРОЙ совместно с НОПРИЗ, представителями профессионального и образовательного сообществ по вопросам организации непрерывного образовательного процесса по системе «колледж – вуз» и укреплению связи работодателей и системы профильного образования в рамках целевой практико-ориентированной подготовки кадров. И в этом процессе СРО должны занять одну из ключевых позиций.

Глава НОСТРОЙ сообщил, что нацобъединение вышло с инициативой о создании консорциума профильных средне-специальных учебных заведений.

«Желающие средне-специальные учебные заведения смогут войти в этот консорциум через НОСТРОЙ ассоциированным членом и осуществлять свою методическую деятельность, обмениваться лучшими практиками и возможностями дополнительных источников дохода для средне-специальных образовательных учреждений. Думаю, что это будет для всех полезно», – сказал президент Национального объединения строителей.

Он также обратил внимание участников конференции на проблему, связанную со снижением производительности труда в строительстве. По его словам, в настоящий момент в отрасли занято порядка 6,5 млн человек, из которых 1,5 млн составляют трудовые мигранты. Несмотря на изменения в строительстве, в том числе сокращение инвестиционного цикла, снижение административных барьеров, ведение современных технологий, производительность труда на протяжении последних шести лет падает. Это серьезный вызов для стройкомплекса страны, подчеркнул президент НОСТРОЙ.

«Большей частью стройка незаслуженно сейчас воспринимается как низкоэффективная и малопроизводительная, поэтому у молодежи нет мотивации выбирать эту профессию. Авторитет и престиж строителя нужно поднимать на достойный уровень. Для этого НОСТРОЙ на протяжении многих лет проводит национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер», который включен в федеральный перечень конкурсов, направленных на популяризацию в стране рабочих профессий. А с 2015 года мы приняли решение организовать конкурс профмастерства и среди представителей инженерно-технических работников», – сказал Антон Глушков, уточнив порядок проведения состязаний конкурса для ИТР, а также анонсировал проведение в 2022 году финала конкурсов в рамках Международного строительного чемпионата в Казани.

Говоря о совершенствовании системы независимой оценки квалификации (НОК), Антон Глушков констатировал, что этот инструмент сегодня остается по-прежнему недооцененным среди участников отрасли, которая планомерно переходит на цифровую модель, а для этого требуются специалисты, обладающие необходимым набором знаний и компетенций. Он подчеркнул, что это элемент конкурентных преимуществ, которыми должна обладать проектная организация для эффективного и качественного выполнения работ.

Глава нацобъединения сообщил, что на днях Росстандартом утвержден [ГОСТ Р 70 108-2022 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде»](https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=23065), который разработан НОСТРОЙ совместно с Союзом строительных компаний Урала и Сибири для сокращения документооборота на бумажных носителях. Благодаря преимуществам, которые представляет документ проектным и строительным организациям, процесс перехода на цифровую модель станет более эффективным, подчеркнул Антон Глушков.

О принципах работы мобильного приложения по программно-аппаратному комплексу для проведения независимой оценки квалификации (ПАК НОК), разработанного НОСТРОЙ, рассказал Валерий Карпов. Он отметил, что уже сегодня соискатели могут [пройти пробное тестирование на ПК](https://nostroy.ru/actual/testirovanie-nok/) или воспользоваться мобильным приложением «Оценка квалификации НОСТРОЙ», которое доступно для скачивания пользователям смартфонов на различных операционных системах по ссылкам:

<https://play.google.com/store/apps/details?id=ru.djurist.nok.mobile>

и App Store: Оценка квалификации НОСТРОЙ (apple.com).

В конференции приняли участие главный специалист отдела развития строительного комплекса министерства строительства Красноярского края Александра Пучкова, рассказавшая о трендах подготовки специалистов для стройкомплекса региона, а также заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева, которая доложила о современных подходах в образовании в области изыскательской и архитектурно-строительной деятельности.

# 24.05.22 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Качественная подготовка кадров и проведение НОК – важнейшие факторы инновационного развития отрасли

Вчера, 23 мая в Красноярске состоялась конференция НОПРИЗ на тему «Актуальные вопросы и перспективы развития кадров в изыскательской и архитектурно-проектной деятельности». Модератором выступил член Совета Национального объединения изыскателей и проектировщиков, координатор по Сибирскому федеральному округу Александр Панов. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

С приветственными словами к участникам и организаторам конференции обратился президент НОПРИЗ Михаил Посохин. В работе конференции от Национального объединения также приняли участие член Совета Анатолий Рязанов, руководитель Аппарата Алексей Кожуховский и его заместитель Надежда Прокопьева.

Приветствуя участников конференции, Михаил Посохин рассказал о мерах поддержки строительной отрасли в условиях санкций и импортозамещения, о принятой Правительством РФ программе «Строительство», рассчитанной на 5 лет, и мероприятиях по сокращению инвестиционно-строительного цикла, координирующую роль в которых исполняют Минстрой России, ФОИВ и Национальные объединения.

Михаил Михайлович подчеркнул, что главными задачами регионов становятся формирование градостроительной политики, обеспечивающей сохранение объектов культурного наследия, высокое качество городской среды и исполнение социальных обязательств перед жителями, а также развитие человеческого капитала и компетенций в области проектирования, изысканий и строительства.

Цифровизация занимает ключевое место в процессе модернизации строительной отрасли. Повсеместное внедрение технологий информационного моделирования, управление большими объёмами данных и использование цифровых инструментов на всех стадиях жизненного цикла объекта капитального строительства ускоряет сроки проектирования и экспертизы, создаёт единую среду взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного процесса, но главное – формирует качественно новую основу для экологической и производственной безопасности строительства и эксплуатации объектов. Важнейшее значение во всех этих процессах приобретает система саморегулирования.

Вопросы цифровизации занимают центральное место в работе комитета цифрового развития НОПРИЗ и разработанной Национальным объединением изыскателей и проектировщиков «Концепции совершенствования системы технического нормирования и регулирования в строительной отрасли».

Передовой опыт НОПРИЗ в разработке библиотек типовых решений и узлов был отмечен Минстроем России, Правительством страны, коллегами из НОСТРОЙ, Ассоциацией организаций по развитию технологий информационного моделирования в строительстве и ЖКХ, представителями вузов и профильных объединений. Но главное, что эти библиотеки востребованы и уже активно используются профессиональным сообществом.

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков и Совет по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования (СПК) ведёт активную работу по внедрению цифровых компетенций в закреплённые за СПК профессиональные стандарты и программы подготовки кадров. Эту деятельность НОПРИЗ осуществляет совместно с многолетними партнерами – МГСУ, МАРХИ, ННГАСУ, ТГАСУ, Новгородским строительным колледжем и другими ведущими архитектурно-строительными вузами и колледжами России. НОПРИЗ первым из профессионального сообщества поднял вопрос о важности среднего специального образования и начал сотрудничать с профильными колледжами в части подготовки востребованных для отрасли специалистов среднего звена.

Также НОПРИЗ выступил одним из учредителей консорциума «Строительство и архитектура», активно сотрудничает с проектом «Университет Иннополис». В рамках этих проектов НОПРИЗ объединяет усилия по увязке качества образования с потребностями организаций стройкомплекса в квалифицированных кадрах вместе с НОСТРОЙ, Национальным агентством развития квалификаций и профильными вузами.

В январе 2021 года Минюстом России был утверждён разработанный при участии НОПРИЗ, согласно поручению Президента России Владимира Путина, профессиональный стандарт «Специалист в сфере информационного моделирования в строительстве». На основе утверждённого в мае 2021 года профессионального стандарта «Специалист по организации архитектурно-строительного проектирования» НОПРИЗ вместе с НИУ МГСУ создал новую программу дополнительного профессионального образования по информационному моделированию для ГИПов и ГАПов.

О значимости независимой оценки квалификации (НОК) для подготовки специалистов проектно-строительной отрасли всех уровней, которая вводится с 1 сентября 2022 года, не раз говорил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. НОК является залогом ответственности и качества выполняемых работ специалистами всех уровней. Это принципиально важный шаг в развитии института саморегулирования.

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков выступает организатором и партнёром BIM-чемпионатов, всероссийских и региональных конкурсов профессионального мастерства, где представлены проекты с применением информационных технологий и инновационных решений.

Завершая своё выступление, Михаил Посохин пригласил профильные вузы и колледжи принять участие в студенческой номинации Международного профессионального конкурса НОПРИЗ на лучший проект – 2022.

Президент Национального объединения строителей Антон Глушков рассказал об итогах профессионально-общественной дискуссии на площадках РСПП, ТПП, Общественной палаты России, Опоры России о роли саморегулирования в проектировании, изысканиях и строительстве, а также о месте СРО в реализации Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Он отметил, что в отрасли остро наблюдается дефицит кадров начиная со специалистов в сфере проектирования. По поручению заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина именно система СРО должна реализовывать меры по повышению качества практико-ориентированной подготовки кадров для отрасли и реализации независимой оценки квалификации специалистов как инструмента повышения конкурентоспособности проектно-изыскательских институтов и строительных компаний.

Президент НОСТРОЙ отметил необходимость повышения престижа архитектурно-строительных профессий и роли среднего профессионального образования в системе подготовки кадров, а также передовой опыт НОПРИЗ в этих направлениях.

Антон Глушков анонсировал разработанный НОПРИЗ и НОСТРОЙ Стандарт ведения рабочей документации в цифровом виде, который был утверждён Минстроем России.

Помощник заместителя министра строительства Красноярского края Александра Пучко рассказала о трендах развития компетенций и подготовки кадров для проектно-изыскательского и строительного комплекса Красноярского края для работы в условиях арктической зоны.

О подготовке специалистов в сфере архитектурно-строительного проектирования и инженерных изысканий в организациях высшего образования Сибири рассказали ректор НГАСУ (Сибстрин) Юрий Сколубович и директор инженерно-строительного института СФУ Игорь Тарасов.

Заведующая кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ТГАСУ Татьяна Овсянникова выступила с докладом о компетенциях и квалификации специалистов, в которых наиболее остро нуждается современный отечественный проектно-строительный комплекс, о необходимости сохранения человеческого капитала в регионах, а также выразила благодарность НОПРИЗ за поддержку научных и образовательных мероприятий ТГАСУ.

Надежда Прокопьева рассказала о процессе разработки и актуализации отраслевых профессиональных стандартов, закрепленных за СПК, современных подходах в образовании в изыскательской и архитектурно-проектной деятельности на основе данных профстандартов и актуализированных при участии НОПРИЗ ФГОС СПО и ВО. Помимо этого, госпожа Прокопьева рассказала об особенностях проведения независимой оценки квалификации и презентовала АИС НОПРИЗ, которая даёт соискателям возможность пройти пробное тестирование на соответствие требованиям профстандартов.

С докладами об особенностях подготовки специалистов в организациях среднего профессионального образования выступили директор Новгородского строительного колледжа Ольга Халепо и заместитель директора Красноярского строительного техникума Оксана Лукьянова.

Ольга Халепо также рассказала сотрудничестве с НОРИЗ в части подготовки кадров в учебном центре Новгородского строительного колледжа, а Оксана Лукьянова проинформировала участников конференции о проведённой 23 мая 2022 года на базе Красноярского строительного техникума и Центра оценки квалификации АНО «ЦОК по строительству Сибири» государственной итоговой аттестации студентов совмещенной с независимой оценкой квалификации. По итогам успешной сдачи экзамена студенты получат свидетельство о независимой оценке квалификации, информация о котором будет внесена в федеральный реестр. «Наличие этого документа может самым серьезным образом отразиться на успешности карьеры молодого специалиста в профессии и предоставить преимущество при трудоустройстве», – подчеркнула госпожа Лукьянова.
Совмещение итоговой аттестации студентов с независимой оценкой квалификации проводится впервые в России.

Заместитель директора Красноярского краевого центра профориентации и развития квалификаций – регионального методического центра национальной системы квалификаций Александр Пугач представил обзор национальной системы квалификаций как кадрового инструмента в технологичном строительстве.

Доцент кафедры маркетинга и сервиса НГТУ, эксперт Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки РФ, директор ООО «ЦОК Сибири» Валерия Назаркина рассказала о практике проведения независимой оценки квалификации ГИПов и ГАПов в Сибирском федеральном округе, а также продемонстрировала возможности пробного тестирования по материалам НОК на сайте НОПРИЗ.

Заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов презентовал мобильное приложение по программно-аппаратному комплексу для проведения независимой оценки квалификации в сфере строительства

Заслуженный архитектор Российской Федерации, генеральный директор ООО «Перспектива+» Игорь Козак рассказал о перспективах развития Центров оценки квалификации и экзаменационных центров на территории Сибири.
В завершение конференции Александр Панов и Надежда Прокопьева ответили на вопросы участников о процедуре НОК.

# 24.05.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Заказчики вправе осуществлять закупки, предусматривающие заключение договоров на возведение объекта капстроительства «под ключ»

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/669minfin_i_minstroy_%282%29.jpg?_=3310730281)

Министерство финансов РФ и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ выступили с совместным комментарием одного из основных федеральных законов, регулирующих закупочную деятельность в строительстве. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

В связи с возникающими вопросами о возможности осуществления в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» закупок, по результатам которых заключаются договоры, предусматривающие в их предмете подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, поставку оборудования, предусмотренного проектной документацией и необходимого для обеспечения эксплуатации такого объекта (строительство объекта капитального строительства «под ключ»), Минфин России и Минстрой России сообщают следующее.

Согласно положениям частей 1 и 2 статьи 2 Федерального закона № 223-ФЗ, порядок осуществления закупок регулируется положением о закупке заказчика, которое должно содержать требования к закупке, в том числе, порядок подготовки и осуществления конкурентных и неконкурентных закупок, порядок и условия их применения, порядок заключения и исполнения договоров, а также иные связанные с обеспечением закупки положения.

223-ФЗ не содержит норм, ограничивающих возможность осуществления заказчиками закупок, по результатам которых заключаются договоры на строительство объекта капитального строительства «под ключ», в связи с чем осуществление таких закупок не противоречит требованиям 223-ФЗ.

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

На основании изложенного заказчики в настоящее время вправе осуществлять закупки, предусматривающие заключение договоров на строительство объекта капитального строительства «под ключ», считают в Минфине и Минстрое.

Остаётся напомнить, что 223-ФЗ регулирует весь механизм проведения закупок отдельными видами юридических лиц. Основные положения закона определяют:

* Приоритет конкурентных процедур закупки.
* Возможность заказчика самостоятельно определить способы закупки, но обязательно включить в положение аукцион и конкурс. Заказчик может также проводить другие конкурентные закупки.
* Нормативно-правовую базу для организаций, работающих по 223-ФЗ, в том числе вводится понятие «Положение о закупках», которым должен руководствоваться заказчик.
* Обязанность заказчиков планировать закупки и размещать ежегодный план в открытом доступе на сайте zakupki.gov.ru. Форма плана установлена постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2012 года № 932 «Об утверждении правил формирования плана закупки товаров (работ, услуг) и требований к форме такого плана».
* Место размещения информации и документов по проводимым закупкам.
* Ведение реестра недобросовестных поставщиков.
* Случаи и процедуру обжалования действий (бездействия) заказчика.
* Обязанность заказчиков публиковать ежемесячный отчет о закупках.

За нарушение положений 223-ФЗ предусмотрена административная ответственность, она была утверждена Федеральным законом от 5 мая 2014 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».

# 25.05.22 РИА Новости. В России появится единый реестр стройкомпаний – участников СРО

В России появится единый реестр стройкомпаний – участников саморегулируемых организаций

Правительство России приняло постановление о создании единого реестра строительных компаний – участников саморегулируемых организаций (СРО).

"Он упростит поиск проектировщиков и строителей для возведения, реконструкции и капитального ремонта зданий", - сообщается на сайте кабмина.

Как отмечается в сообщении, до сих пор выбор подрядчика был затруднен из-за недостаточности или разрозненности сведений, представленных в реестрах, которые велись каждой СРО в отдельности. Теперь это можно будет сделать на едином информационном ресурсе, отвечать за создание и развитие которого будут Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и [Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ)](http://ria.ru/organization_Nacionalnoe_obedinenie_izyskatelejj_i_proektirovshhikov_NOPRIZ/), объединяющие все строительные СРО.

# 24.05.22 ЗаНоСтрой. УФАС и госзаказчик в Новосибирской области поспорили, в каких случаях допустимо включать в торги требование о членстве в двух СРО

Госзаказчик вправе требовать членства в двух СРО, если одновременно закупает проектные и изыскательские работы. К такому выводу пришёл Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, рассматривая в порядке кассации решение по делу № А45-15952/2021. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Новосибирска.

В зале суда встретились представители государственного казённого учреждения Новосибирской области «Управление контрактной системы» и Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области. Предметом спора стало решение антимонопольного ведомства от 5 апреля 2021 года № 054/06/69-648/2021 и предписание на ту же дату.

Заказчик выказывал претензии в связи с выполнением работ по разработке проектно-сметной документации и выполнению изыскательских работ на строительство водозаборной скважины и модульной станции водоподготовки в селе Кочки Кочковского района Новосибирской области. По условиям торгов участник должен состоять в двух саморегулируемых организациях: в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Надзорное ведомство увидело нарушение в том, что требование к членству в СРО в области инженерных изысканий ограничивает конкуренцию. Изыскательские работы не самостоятельный объект закупки, их можно выполнить с помощью субподрядчиков – участников нужной СРО.

Однако госзаказчик успешно оспорил позицию ФАС в арбитраже Новосибирской области, а затем и в суде кассационной инстанции, куда обратились с жалобой борцы против монополизма.

Как указано в судебных материалах, делая вывод о том, что требование учреждения о наличии у участника закупки членства в двух СРО влечёт ограничение конкуренции и является необоснованным, антимонопольный орган исходил из того, что работы по инженерным изысканиям не являются самостоятельным объектом закупки, а генеральный проектировщик, являющийся членом СРО в области архитектурно-строительного проектирования, для выполнения инженерных изысканий может привлечь иных лиц, являющихся членами СРО в области инженерных изысканий.

Проанализировав извещение о проведении электронного аукциона, положения аукционной документации и проекта муниципального контракта, суды установили, что в рассматриваемом случае, вопреки выводам управления, объектом спорной закупки являлись два самостоятельных вида работ (ОКПД 71.12.16.000-00000001 Разработка проектной документации на выполнение работ по строительству объектов водоснабжения и канализации и 71.12.39.000-00000009 Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации объектов водоснабжения и канализации), требующих наличия у участника закупки членства в соответствующей СРО.

Таким образом, судами сделан обоснованный вывод об отсутствии в действиях учреждения по включению в аукционную документацию требований о наличии у участника закупки членства в двух СРО нарушений положений Федерального закона № 44-ФЗ и удовлетворены требования о признании решения и предписания антимонопольного органа недействительными в оспариваемой части.

Кроме того, согласно Градостроительному кодексу РФ, чтобы выполнять проектные и изыскательские работы, надо состоять в разных СРО. Заказчик правильно включил это требование в условия госзакупки. Проект контракта не обязывает привлекать субподрядчиков для изыскательских работ. Если подрядчик выполнит их сам без членства в необходимой СРО, заказчик не сможет их принять. Однако такого основания отказать в приёмке или расторгнуть контракт в проекте нет.

# 26.05.22 СГ. Антон Глушков: стройотрасли необходимо на треть увеличить кадровую емкость

Для выполнения национальных проектов и задач к 2035 году строительной отрасли необходимо увеличить кадровую емкость с 7,5 млн человек до 11,3 млн человек. Об этом журналистам сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в ходе стратегической сессии нацобъединения и МГСУ «Кадры и квалификации. Отраслеориентированные образовательные программы».

По его словам, НОСТРОЙ видит три направления работы для наполнения строительной отрасли квалифицированной рабочей силой: адаптация учебных программ под текущие реалии стройки, возможность продления отсрочки от армии для выпускников среднеспециальных учебных заведений и квалифицированный ввоз иностранной рабочей силы.

Антон Глушков пояснил, что в адаптации учебных программ под текущие запрос стройотрасли нуждаются как колледжи и техникумы, так и вузы. Кроме того, особое внимание необходимо уделить профессиональной переподготовке граждан. «Сегодня многие хотят сменить свою сферу деятельности. Нужно таких людей оперативно привлекать в стройотрасль», — отметил он.

Глава нацобъединения добавил, что также необходимо решить ряд насущных проблем. В частности, воинской обязанности. «Выпускники среднеспециальных учебных заведений должны на год уйти в армию и не могут продолжить обучение по отсрочке в вузах. После армии многие уже не возвращаются к полученной профессии», — прокомментировал Антон Глушков.

Президент НОСТРОЙ отметил, что важным проектом в области привлечения высококвалифицированной иностранной рабочей силы [является сотрудничество](https://stroygaz.ru/publication/kadry/ekzamen-dlya-migranta-podgotovke-inostrannykh-stroiteley-udelyayut-osoboe-vnimanie/) НОСТРОЙ с Узбекистаном. «Уже на следующей неделе работодатели из Свердловской области отправятся в Ташкент, чтобы привезти в РФ первых специалистов, обученных в Узбекистане», — рассказал он.

Ранее Антон Глушков [заявил](https://stroygaz.ru/news/construction/anton-glushkov-nazval-tri-osnovnykh-napravleniya-v-stroitelstve-dlya-vypolneniya-natsproektov/), что решение вопросов ценообразования в строительстве позволит выполнить нацпроекты.

# 26.05.22 ЗаНоСтрой. Антон Глушков: Институт СРО должен стать элементом регулирования рынка и инструментом помощи бизнесу

Об этом сказал президент Национального объединения строителей Антон Глушков на заседании комиссии по саморегулированию в строительстве Общественного совета при Минстрое России вчера, 25 мая. Такую новость передали наши коллеги из пресс-службы НОСТРОЙ.

Мероприятие состоялось под председательством руководителя комиссии, президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаила Посохина. Он обозначил ряд вопросов, связанных с выполнением поручений Президента России Владимира Путина и заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина по совершенствованию системы саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

О ходе выполнения этих поручений доложил вице-президент НОПРИЗ, сопредседатель рабочей группы Российского союза промышленников и предпринимателей по саморегулированию в сфере строительства Анвар Шамузафаров.

Антон Глушков поблагодарил представителей общественных организаций, которые активно включились в работу, благодаря чему были выработаны конкретные предложения и шаги по их реализации.

«Мы должны переосмыслить и максимально формализовать работу саморегулируемых организаций, безусловно, не ущемляя их интересы и сохранив их самостоятельность. Что касается, в частности, процедуры выдачи допусков СРО, должны быть разработаны типовые документы, положения, чтобы вся деятельность в этой сфере на территории страны осуществлялась единообразно», – сказал Антон Николаевич.

Он также акцентировал внимание участников заседания на том, что деятельность саморегулируемых организаций давно вышла за рамки тех обязательств, которые определены законодательством. Речь идёт о том, что два Нацобъединения – НОСТРОЙ и НОПРИЗ – сегодня ведут работу по техрегулированию, принимают участие в разработке нормативных документов, активно занимаются вопросами ценообразования, причём структурно на территории всей Российской Федерации. Особое внимание уделяется вопросам по формированию кадрового потенциала для строительной отрасли, в том числе привлечению иностранной рабочей силы, а также актуализации образовательных программ по подготовке специалистов профильных направлений.

«У каждого Нацобъединения на сегодняшний день достаточно широкий функционал, который говорит о том, что мы реагируем на запросы бизнеса и делаем всё, чтобы СРО перестала быть формальным поводом получения допуска на рынок, а всё-таки стала элементом регулирования рынка и инструментом помощи бизнесу», – подчеркнул господин Глушков, добавив, что одним из успешных механизмов поддержки строительных организаций стала выдача займов.

Также глава Национального объединения строителей остановился на повышении уровня ответственности саморегулируемых организаций. Он отметил, что в настоящий момент рассматривается вопрос о введении ответственности СРО в сфере обеспечения охраны труда на производстве. Роль саморегулирования в этом вопросе позволит снизить уровень травматизма в строительстве, сделав тем самым отрасль более привлекательной для молодых специалистов, резюмировал Антон Глушков.

# 26.05.22 ЗаНоСтрой. Максим Федорченко назвал главными проблемами развития КРТ согласование с собственниками участков и дорогое проектное финансирование

Руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (СРО АСОНО, СРО-С-284-21062017) и координатор Национального объединения строителей по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко рассказал об актуальных вопросах подготовки и реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки. Вопрос обсуждался в ходе стратегической сессии «Новый облик Нижнего Новгорода» в рамках второго дня бизнес-форума «Будущее региона 2022». Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Нижнего Новгорода.

Как заявил Максим Владиславович, в настоящее время правовой инструментарий для реализации проектов КРТ полностью готов, однако процесс заключения таких договоров пока происходит медленными темпами. Основными причинами этого являются неочевидные экономические выгоды для застройщиков, высокие риски, несовершенство законодательства, особенно в части формирования земельного участка под КРТ, а также сложность и длительность административных процедур.

Тем не менее застройщики уже осознали, что комплексное развитие территорий – это абсолютный тренд не просто ближайших лет, а многих десятилетий. По-другому, то есть минуя механизм КРТ, жильё строить уже будет просто невозможно.

В настоящее время идёт активный сбор предложений со стороны профильных департаментов Минстроя России, Фонда ЖКХ, а также руководителей строительного комплекса и саморегулируемых организаций субъектов Российской Федерации. Как отметил господин Федорченко, в рамках этой деятельности было подготовлено около 70-ти предложений и проблемных вопросов по подготовке и реализации проектов КРТ. Многие из них уже вошли в пакет поправок к Федеральному закону № 494-ФЗ, который в настоящее время проходит согласование. Среди таких поправок:

установление возможности принятия одного решения о КРТ и заключения одного договора о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий различного вида;

установление возможности выдачи ГПЗУ лицу, с которым заключён договор о КРТ, до приобретения им прав на земельные участки;

установление возможности использования ранее утверждённой документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ, а также возможности разработки такой документации за границами территории КРТ в целях исполнения обязательств по размещению объектов инфраструктуры.

Планируются и другие поправки, направленные на ускорение запуска проектов КРТ жилой застройки.

Вместе с тем, отметил Максим Федорченко, ряд вопросов пока остаётся нерешённым. Это вопросы, связанные с включением в границы территории КРТ земельных участков, занятых жилыми домами блокированной застройки, объектами ИЖС, садовыми домами. Невозможность реализации проектов без согласия с собственниками, которые зачастую препятствуют даже проведению технического осмотра своих домов, а также невозможность реализации проектов КРТ жилой застройки на территориях, полностью занятых объектами ИЖС, не даёт возможность действительно комплексно развивать города, формировать общественные пространства, создавать единый архитектурного облик.

Также господин Федорченко подчеркнул, что важнейшим является вопрос финансирования проектов КРТ жилой застройки. Без частных инвестиций реализация проектов КРТ в регионах будет проходить медленными темпами. Поэтому необходимо обеспечить, во-первых, прозрачность расчётов экономики проектов, во-вторых, максимально сократить расходы застройщиков, в том числе путём предоставления различных льгот и преференций.

Такими льготами могут быть освобождение от платы за подключение к сетям, снижение арендной платы, меры налогового стимулирования. Пока ни в одном субъекте соответствующие НПА о льготах и преференциях при реализации проектов КРТ жилой застройки не приняты. В связи с этим необходимы методические рекомендации Минстроя России, которые бы устанавливали единую методику расчёта потребности в бюджетном финансировании и рекомендуемый перечень льгот для инвесторов.

Существенно тормозит реализацию новых проектов жилищного строительства, в том числе проектов КРТ, недоступность проектного финансирования. Заключение кредитных договоров в настоящее время резко сократилось. Субсидированная ставка проектного финансирования в размере 15% остаётся высокой для многих региональных застройщиков. Необходимо снизить её как минимум до 12%.

# 26.05.22 ЗаНоСтрой. Подробности заседания комиссии Общественного совета при Минстрое по саморегулированию в строительстве под председательством Михаила Посохина

Мы уже сообщали, что вчера, 25 мая под председательством президента НОПРИЗ Михаила Посохина состоялось заседание комиссии Общественного совета при Минстрое России по саморегулированию в строительстве. Но это была информация, так сказать, в версии наших коллег из НОСТРОЙ. Более подробно об этом важном событии проинформировали наши коллеги из НОПРИЗ.

Открывая заседание комиссии, Михаил Посохин проинформировал участников, что в рамках реализации поручений Президента России Владимира Путина от 30 декабря 2021 года и заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина от 17 января 2022 года Минстрою России, Ростехнадзору, Минтруду России и РСПП поставлена задача подготовить проект доклада о результатах анализа практики применения положений законодательства Российской Федерации, касающихся деятельности саморегулируемых организаций в проектно-строительной отрасли, а также практики проведения независимой оценки квалификации специалистов в данной сфере.

Для исполнения данных поручений при РСПП была создана рабочая группа по саморегулированию в сфере строительства, которая в соответствии с планом, одобренным на совещании под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина, организовала серию общественных обсуждений с представителями строительного бизнеса и системы саморегулирования в РСПП, ТПП, «Опоры России», РСС и Общественной палате РФ.

В результате обсуждения профессиональным сообществом были сделаны выводы о необходимости дальнейшего поступательного развития института саморегулирования юридических лиц в комплексе с проведением обязательной независимой оценки квалификации специалистов. Данная система признана более эффективной, чем государственное лицензирование или саморегулирование физических лиц.

Сформирован перечень направлений для развития и совершенствования системы саморегулирования проектно-строительной отрасли, включающий в себя предложения по наделению Национальных объединений функциями и полномочиями, которые позволят им самостоятельно разрабатывать общеобязательные стандарты и правила деятельности СРО, а также регламентировать процедуры по ведению своей внутренней деятельности (в том числе положения по формированию органов управления национальных объединений в целях совершенствования взаимодействия с профессиональным сообществом.

Также участниками общественных обсуждений признаны:

– невозможность вычленения деятельности по инженерным изысканиям для создания системы саморегулирования на принципах членства физических лиц, так как эта деятельность является комплексной и осуществляется в процессе групповой работы специалистами в разных видах профессиональной деятельности – геологии, картографии, топографии, гидрометеорологии, экологии, механики грунтов;

– недопустимость ликвидации компенсационных фондов по возмещению вреда третьим лицам и по обеспечению договорных обязательств перед государством.

Господин Посохин подчеркнул, что подготовка кадров для проектно-изыскательских институтов, строительных компаний и органов экспертизы – это неразрывный процесс, и отметил необходимость создания и развития при профильных архитектурно-строительных вузах и колледжах научно-образовательных производственных объединений для вовлечения молодых специалистов в проектно-изыскательские и строительных работы на ранних стадиях обучения. Фактически должен быть создан аналог научно-проектного института, позволяющий студентам осваивать специальности на практике, обдуманно выбирать специализацию (от градостроительства до проектирования инженерных систем), что значительно повысит эффективность и качество профессионального высшего образования.

Член Совета НОПРИЗ, вице-президент, сопредседатель рабочей группы РСПП по саморегулированию в сфере строительства Анвар Шамузафаров выступил с отчётом о ходе работы над формированием доклада о результатах анализа системы саморегулирования в рамках исполнения поручения Президента России. Вице-президент НОПРИЗ рассказал о принципах формирования данного документа, об итогах общественных обсуждений и проведённой аналитической работе для создания аргументированной позиции профессионального сообщества.

Господин Шамузафаров представил сравнительный анализ эффективности систем лицензирования и саморегулирования в строительстве, а также дорожные карты мероприятий по развитию действующей системы саморегулирования юридических лиц в строительстве при повышении ответственности физических лиц.

Данные меры направлены на поддержку экономической свободы и конкурентоспособности бизнеса в строительной отрасли, поддержку профессионализма, повышение компетенций и престижа труда специалистов проектно-строительной отрасли.

Среди ключевых положений можно отметить развитие системы НОК для ГИП, ГАП и специалистов 5-7-го уровня квалификации, усиление правовой и имущественной ответственности ГИП и ГАП за принимаемые решения, реализацию механизма регуляторной гильотины в соответствии с Концепцией развития технического регулирования строительной отрасли, которая была разработана НОПРИЗ, развитие системы рейтингования членов СРО и усиление их ответственности за безопасность объектов капитального строительства, а также создание механизма по исключению лиц, нарушающих требования законодательства и нормативно-технического регулирования из национальных реестров специалистов.

О том, что отметил президент НОСТРОЙ Антон Глушков, [написано](http://zanostroy.ru/news/2022/05/26/682.html) в нашей утренней информации.

Директор правового департамента Минстроя России, член Совета НОПРИЗ Олег Сперанский поблагодарил профессиональное сообщество за активную работу по формированию предложений по развитию саморегулирования в строительстве и проинформировал участников заседания об утверждении приказа Минстроя России, который вводит процедуру исключения специалиста из Национального реестра решением органа управления Нацобъединения по ходатайству СРО, работодателя или заказчика в связи с выявленными случаями ненадлежащего исполнения обязательств, включая нарушение законодательства.

Председатель комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое России Михаил Викторов поддержал предложения по вопросам охраны труда и снижения травматизма.

Также докладчики выступили с рядом предложений по совершенствованию внутренних регламентов НОПРИЗ и НОСТРОЙ и повышению роли СРО в обеспечении ответственности по заключенным контрактам.

Председатель комиссии по вопросам разрешительной деятельности и совершенствованию нормативной базы в строительстве Общественного совета при Минстрое России Анатолий Воронин выступил с предложениями по совершенствованию института негосударственной экспертизы, а также поддержал необходимость повышения ответственности ГИП и ГАП и развития профильного профессионального образования.

Член Совета НОПРИЗ, вице-президент, председатель ТК 066 и комитета НОПРИЗ по саморегулированию Николай Капинус выступил с докладом об оценке показателей деятельности лиц (рейтинговании), выполняющих инженерные изыскания и осуществляющих подготовку проектной документации, а также презентовал автоматизированную информационную систему «Рейтингование».

Данная система обеспечит всех участников инвестиционно-строительного процесса достоверной информацией об опыте работы, добросовестности и надёжности организации – члена СРО, об уровне качества и безопасности производимых работ и о квалификации занятых специалистов. В АИС «Рейтингование» внедрены механизмы интеграции с реестрами Национального агентства развития квалификаций, Главгосэкспертизы России и Федеральной налоговой службы, единым реестром членов СРО, Национальным реестром специалистов НОПРИЗ и ЕГРЮЛ. Также планируется интеграция с базами данным арбитражных судов. На данный момент завершается опытная эксплуатация и происходит наполнение системы информацией, предоставляемой СРО о своих членах.

«АИС «Рейтингование» будет способствовать повышению открытости и совершенствованию отношений между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса, включая СРО. Таким образом главным критерием выбора исполнителя на торгах станет не «цена», а «качество», а залогом успешности компаний – высокий репутационный рейтинг», – подчеркнул господин Капинус.
Член Совета НОПРИЗ, председатель комитета по инженерным изысканиям Владимир Пасканный выступил с предложением включить в систему рейтингования саморегулируемые организации, поскольку СРО является тем участником инвестиционно-строительного цикла, который может верифицировать допуск компании на выполнение конкретных видов работ и должен иметь собственный рейтинг как показатель добросовестности исполнения обязательств.

В завершение члены комиссии приняли решение о включении в состав экспертной группы при комиссии ОС руководителя Аппарата НОПРИЗ Алексея Кожуховского. В заседании приняли участие помощник министра строительства и ЖКХ РФ, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко, советник президента НОПРИЗ Светлана Бачурина и заместитель руководителя Аппарата НОПРИЗ Надежда Прокопьева.

# 26.05.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Что делать, если иски по капремонту предъявляют УК, ТСЖ, ЖСК или собственники МКД

В материалах, посвящённых спорам саморегуляторов с Фондами капремонта, неоднократно упоминалось о том, что по некачественным капитальным ремонтам могут подавать иски управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и сами собственники. Причём, подают они иски не только к ФКРам, но и к подрядчикам, и, конечно же, к СРО. Наш добровольный столичный эксперт более подробно остановился на подобной практике.

Итак, дело № А40-200337/2020. В многоквартирном доме был произведён капитальный ремонт. Заказчиком был ФКР. В этом МКД собственником нежилого помещения является ООО «СТМ Сервис». Оно, посчитав, что проведённый капитальный ремонт не соответствует ГОСТ, СП, СНиП и СанПин, потребовало в судебном порядке от Фонда капремонта привести произведённые работы в соответствие со строительными нормами.
Отказывая в удовлетворении исковых требований Арбитражный суд города Москвы обратил внимание на следующее:

*«ФКР Москвы является ненадлежащим ответчиком, не обязан устранять недостатки, причинённые ненадлежащим выполнением работ самостоятельно.*
*Кроме того, в данном случае исковые требования заявлены не заказчиком работ по договору, имеющим право на такое предъявление, а управляющей организацией дома. При этом, ООО «СТМ Сервис» стороной договоров между ООО «ССУ 6», ООО «ФОРС» и Фондом капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области – не является.*

*По смыслу статьей 721-722, 755 Гражданского кодекса РФ содержание гарантийного обязательства*включает право заказчика требовать от подрядчика обеспечения надлежащего качества результата выполненных работ и корреспондирующую ему обязанность подрядчика обеспечивать его с момента приёмки и до окончания действия гарантийного срока*.*

*Распространяя своё действие на период после приёмки выполненных работ, гарантийное обязательство превращает отношения сторон по договору подряда в длящиеся. Подразумевается, что при обычной надлежащей эксплуатации предмета, явившегося результатом работ, недостаток, появившийся в течение гарантийного срока, возникает ввиду ненадлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств по выполнению работ.*

*Следовательно,*при разрешении исковых требований, связанных с применением последствий нарушения требований о качестве выполненных работ в гарантийный срок, заказчик (т. е. ФКР Москвы) обязан доказать факт возникновения недостатка в работе подрядчика».

Второе дело уже связано с участием подмосковной Ассоциации «Саморегулируемая организация «Объединение строителей Подмосковья» (Ассоциация «СРО «ОСП», СРО-С-137-22122009) – дело № А40-175124/2021. ЖСК «Рязань» обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к столичному ФКР, ООО «Организатор», СРО «Объединение строителей Подмосковья» об обязании устранить нарушения, допущенные при проведении капитального ремонта дома и взыскании 80.000 рублей. В итоге исковое заявление ЖСК «Рязань» было оставлено без рассмотрения по следующим основаниям:

*«Пункт 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса РФ предписывает, что региональный оператор обязан нести ответственность*перед собственниками помещений*в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.*

*На общем собрании МКД разрешается вопрос о выборе полномочного представителя от имени собственников для представления интересов в суде. От имени собственников помещений МКД: Москва, Воронцовские пруды, д. 9, согласно решению общего собрания собственников МКД, протокол № 1 от 02.05.2017 г., вопрос № 4 повестки – делегирован представлять интересы по всем вопросам собственник квартиры № 147.*

*Однако исковое заявление подано не собственником, а ЖСК «Рязань». При таких обстоятельствах, исковое заявление подано лицом, не имеющим права его подписывать.*
*В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что, в частности, исковое заявление не подписано или подписано лицом, не имеющим права подписывать его, либо лицом, должностное положение которого не указано.*

*На основании изложенного, Арбитражный суд города Москвы приходит к выводу об отсутствии оснований для рассмотрения заявленного иска по существ у и признает его подлежащим оставлению без рассмотрения».*

Использую данную практику, СРО необходимо обратить внимание на следующие нормы.

Частью 2 статьи 181 Жилищного кодекса РФ предусматривается осуществление обязанностей собственниками помещений в МКД при формировании фондов капитального ремонта. Так, в пункте 2 названной норме, предусматривается исключительная обязанность собственников МКД по принятию решения о проведении капитального ремонта в МКД, которая свойственна только застройщику в терминологии Градостроительного кодекса РФ. Далее частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса РФ также предусматривается, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, вся совокупность собственников помещений в МКД является застройщиком (заказчиком) в терминологиях ГрК РФ и параграфов 3 и 4 главы 37 ГК РФ.

Понимая, что привлечь всех собственников к подписанию и заключению договоров подряда на выполнение проектных работ и капитальный ремонт МКД не представляется возможным, и это обстоятельство послужит признанием недействительности и (или) оспоримости сделки, законодатель в пункте 3 части 5 статьи 189 ЖК РФ определил обязательное требование о выборе лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

При этом законодатель не запрещает уполномочивать юридические лица действовать в интересах собственников помещений МКД при проведении капитального ремонта МКД. В том числе, и объединения граждан, такие как жилищно-строительные кооперативы.
Нормой пункта 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса РФ определено, что ФКР обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений, а не перед организацией, управляющей МКД.

# 26.05.22 НОСТРОЙ Новости. Антон Глушков: «Взаимодействие с Главгосэкспертизой помогло СРО показать свою эффективность и стать полезными для стройотрасли»

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков принял участие в рабочей сессии Главгосэкспертизы России, посвященной эффективному взаимодействию участников инвестиционно-строительного процесса в четверг, 26 мая 2022 года. Мероприятие было приурочено к запуску Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве (ЦВК) на базе учреждения. В торжественном запуске ЦВК приняли участие министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и замминистра Сергей Музыченко, а также начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов.

Выступая на сессии, Антон Глушков поддержал идею запуска Центра, подчеркнув, что эта площадка станет эффективным инструментом консолидации участников инвестиционно-строительного процесса и лучших практик по реализации приоритетных задач, стоящих перед отраслью.

Затем глава нацобъединения остановился на вопросе наполнения регионами Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) данными о стоимости строительных материалов и об основных поставщиках ресурсов. Напомним, эта работа была инициирована НОСТРОЙ в конце 2021 года и поддержана Минстроем России и Главгосэкспертизой России. В результате мониторинг цен строительных ресурсов выведен на качественно новый уровень.

Антон Глушков отметил, что НОСТРОЙ ведет мониторинг наполнения ФГИС ЦС в разрезе каждого субъекта Российской Федерации. В результате выявлено 22 региона, где работа по этому направлению шла с пробуксовками.

«По каждому из этих субъектов НОСТРОЙ, подключив саморегулируемые организации и органы исполнительной власти на их территориях, провел системную работу. Благодаря этому наполняемость системы стала расти – в ряде субъектов объем информации о производителях стройматериалов превысил 90%. Однако необходимо усилить работу по внесению данных о самой продукции», – подчеркнул Антон Глушков.

Он также озвучил предложение задействовать региональные СРО в работе по наполнению ФГИС ЦС на тех же условиях, что действуют и для производителей стройматериалов.

Также глава НОСТРОЙ отметил ряд субъектов страны, где высокий уровень наполнения системы. Один из них – Ивановская область. В связи с этим принято решение о проведении пилотного проекта по переходу этого региона на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве. Реализация мероприятий намечена на третий квартал 2022 года. Для координации действий сформирована рабочая группа, в которую вошли эксперты от Минстроя России, Главгосэкспертизы России, НОСТРОЙ и Правительства Ивановской области.

Говоря о работе по совершенствованию системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве, Антон Глушков констатировал, что на сегодняшний день в завершающей стадии находится процесс перехода регионов на индексы изменения сметной стоимости по статьям затрат.

Также президент НОСТРОЙ поблагодарил Главгосэкспертизу России за плодотворное сотрудничество по ряду направлений, благодаря чему выработаны меры, направленные на поддержку отечественного стройкомплекса.

Кроме того, он напомнил, что по поручению главы Минстроя России Ирека Файзуллина НОСТРОЙ ведет мониторинг исполнения в регионах постановления Правительства РФ № 1315. В ряде субъектов, констатировал президент нацобъединения, наблюдается крайне низкая заинтересованность в использовании возможности пересмотра цены контракта из-за роста цен на стройматериалы.

«Изменить ситуацию поможет та информация, которая содержится во ФГИС ЦС о поставщиках и продукции, и мониторинга НОСТРОЙ. Тем самым мы сможем поддержать стройкомплекс страны», – сказал Антон Глушков.

В заключение он рассказал о Каталоге импортозамещающих материалов и оборудования для строительной отрасли, который размещен на сайте НОСТРОЙ. Этот ресурс позволит исключить дополнительные согласования с Главгосэкспертизой, так как аналогичность строительных ресурсов будет подтверждаться Каталогом автоматически, что, в свою очередь, не скажется отрицательно на сроках строительства.

# 27.05.22 ЗаНоСтрой. Постановление о Едином реестре компаний строительной отрасли – членов СРО вступит в силу 1 сентября этого года и будет действовать 6 лет

Как уже сообщал ЗаНоСтрой.РФ, в России появится Единый реестр компаний – членов саморегулируемых организаций. На официальном сайте Правительства РФ опубликован соответствующий документ. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска.

В минувшую среду, 25 мая председатель Правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление № 945 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином реестре о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, и Правил формирования и ведения Единого реестра о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, в том числе включения в указанный реестр сведений» (*с полным текстом документа можно ознакомиться по ссылке внизу – ред.*).

Как понятно уже из самого названия, в новом нормативно-правовом акте, в соответствии с частью 2 статьи 55.17 Градостроительного кодекса РФ, Кабмин утвердил состав сведений, и указал на обязанность каждой саморегулируемой организации вести сведения реестра своих членов именно в составе Единого реестра. Это, прежде всего, наличие у членов СРО права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства в соответствии с внесённым взносом в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Это и уровень ответственности каждого члена СРО, а также совокупный размер обязательств членов СРО по договорам подряда.

В утверждённых Правила формирования и ведения Единого реестра о членах СРО в первую очередь стоит отметить:

необходимость размещения реестра в сети Интернет на домене, принадлежащем Национальному объединению;

необходимость фиксации всех изменений реестровых записей;

обеспечение информационного взаимодействия Единого реестра с ЕИС в сфере закупок.

Согласно установленным требованиям, сведения о приёме нового члена саморегулируемая организация обязана размещать в Едином реестре в течение пяти рабочих дней, а сведения о добровольном выходе предприятия из членов СРО – в течение одного рабочего дня.

Предоставление сведений из Единого реестра по запросам заинтересованных лиц без взимания платы возложено на Национальные объединения.

Правительственное постановление вступает в силу с 1 сентября 2022 года. Оно будет действовать в течение 6-ти лет. До вступления документа в силу НОСТРОЙ и НОПРИЗ должны обеспечить разграничение прав доступа саморегулируемых организаций к функциям и сведениям Единого реестра, а также регламентацию взаимодействия Нацобъединений по вопросам размещения сведений, предусмотренных составом сведений Единого реестра.

Остаётся отметить, что до сих пор выбор подрядчика был затруднён из-за недостаточности или разрозненности сведений, представленных в реестрах, которые велись каждой СРО в отдельности. Теперь это можно будет сделать на едином информационном ресурсе. Отвечать за его создание и развитие будут Национальное объединение строителей и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков.

[Постановление Правительства РФ № 945 об утверждении состава сведений и Правил формирования и ведения Единого реестра членов СРО](http://zanostroy.ru/uploads/ckeditor/files/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%A0%D0%A4%20%E2%84%96%20945.pdf)

# РАЗНОЕ

# 22.05.22 Известия iz. Без спроса: продажи девелоперов в России рухнули до 99%

Могут ли начаться банкротства строительных компаний

[Мария Перевощикова](https://iz.ru/author/mariia-perevoshchikova)

Продажи застройщиков в апреле снизились до 99%. Заметнее всего показатель упал в Кургане — на 97%, в Казани — на 98% и в Волгограде — на 99%. Сократилось число сделок на первичном рынке и в других городах, например, в Нижнем Новгороде — на 76%, в Тюмени и Севастополе — на 80%, в Екатеринбурге — 84%, и т.д. Меньше всего девелоперы пострадали в Москве и Санкт-Петербурге. Региональные застройщики оказались в зоне риска, к осени могут начаться банкротства, считают эксперты. Чтобы поддержать спрос, им придется снижать цены.

Резкий спад

По итогам апреля 2022 года продажи девелоперов в России заметно снизились. Так, в Нижнем Новгороде они упали на 76%, в Тюмени и Севастополе — на 80%, в Екатеринбурге — на 84%, в Новосибирске — на 90%, в Ханты-Мансийском округе и Свердловской области — на 92%, в Крыму и Тюменской области — на 79%. Об этом свидетельствуют данные системы мониторинга и анализа новостроек bnMap.pro, с которыми ознакомились «Известия».

В тройку лидеров антирейтинга вошли: Курган, где показатель рухнул на 97%, Казань (98%) и Волгоград (99%), рассказали аналитики. Меньше всего застройщики пострадали в Москве (падение на 46%) и Санкт-Петербурге (59%). Интересно, что те малочисленные сделки, которые составили хоть какие-то продажи, были проведены с помощью ипотеки. Так, в нескольких регионах доля жилищного кредитования достигла 100%-ного спроса, добавили эксперты.

— Возможно, все эти сделки были совершены по спецпрограммам вроде семейной ипотеки или со сниженными ставками от застройщика. А еще это могут быть займы на небольшие суммы, которые комфортно брать и под 9–12%, — сказала «Известиям» управляющий партнер Dombook, председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

К сокращению продаж привело несколько причин, отметила коммерческий директор девелоперской компании Glincom Кристина Дудко. Во-первых, экономический кризис, из-за которого многие люди не готовы делать крупные покупки. Кроме того, они опасаются, что дома могут не достроить. Во-вторых, инвесторы перестали вкладываться в недвижимость из-за роста ставок по депозитам. И в-третьих, рост ипотечных ставок, перечислила Кристина Дудко.

Этой весной власти ввели ряд послаблений для девелоперов по качеству строительства — люди опасаются покупать строящееся жилье еще и по этой причине, добавил управляющий партнер «GGroup — управление активами» Евгений Протопопов.

— Многие потенциальные покупатели жилья взяли паузу в связи с изменениями ставки по льготной ипотеке, которую нельзя рефинансировать в случае снижения, — отметил член комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александр Якубовский.

В таких условиях проекты, рассчитанные экономически неверно, могут оказаться неуспешными, полагает депутат. По мнению Кристины Дудко, риск банкротства выше у компаний, имеющих высокую кредитную нагрузку.

— Дальнейшее падение спроса может сильно повлиять на рынок недвижимости. Он входит в стагнацию, которая обещает быть длительной. В зоне риска — региональные девелоперы. Волна их банкротств может начаться осенью или в конце года - считает заместитель генерального директора «ДомДА» Дмитрий Екимов.

По мнению члена генерального совета «Деловой России» Алексея Мостовщикова, говорить о банкротстве девелоперов пока преждевременно, но ввод жилья точно сократится — особенно в регионах.

Поддержать спрос

В ближайшие три месяца заметных изменений на рынке недвижимости можно не ожидать — сделок будет по-прежнему мало. Это в том числе обусловлено сезонностью, отметила Кристина Дудко. Если экономический кризис не усугубится, в сентябре продажи могут начать расти, но рекордных показателей прошлых лет не будет, считает она.

— Сейчас застройщики готовы сами субсидировать ипотеку, лишь бы поддержать спрос на квартиры. Это один из шагов, чтобы не понижать цены на жилье, но, полагаю, стоимость всё равно придется снизить, — считает Алексей Мостовщиков.

По мнению гендиректора VSN Realty Яны Глазуновой, роста спроса на новостройки можно ждать всё же в июне, поскольку ставку по льготной ипотеке опустили.

Льготную ипотеку под 6% на новостройки ввели весной 2020 года в качестве поддержки застройщиков во время пандемии. С 1 июля 2021 года ставку подняли до 7%, параллельно снизив лимиты кредитов до 3 млн во всех регионах, тогда как изначально в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях они составляли 12 млн рублей, а в других субъектах — 6 млн. В связи с ростом ключевой ставки ЦБ весной 2022 года с 1 апреля стоимость кредитов поднялась до 12% годовых, а также вернулись прежние лимиты. С 1 мая ставка опустилась до 9%. Как писали «Известия», в Госдуме допустили дальнейшее снижение показателя.

— Что касается бизнеса девелоперов, то подавляющее число проектов строится по схеме финансирования с эскроу-счетами. Поэтому сейчас застройщики в меньшей степени зависят от темпов продаж в моменте, — отметила Яна Глазунова.

Скорая реакция правительства на ситуацию и быстрое принятие решения понизить ставку с 12 до 9%, а также потенциальная возможность совмещать несколько видов кредитов вселяют надежду на то, что в обозримом будущем ситуация может выровняться, считают в Level Group.

Девелоперам необходимо пересматривать экономику всех проектов, потому что сейчас даже самая дорогая реклама не сможет дать нужный охват, уверен коммерческий директор ГК «Страна Девелопмент» Александр Гуторов.Положительный эффект оказало бы и оживление вторичного рынка, поскольку от трети до половины клиентов первичного рынка покупают квартиру в новостройке с использованием средств от продажи своего вторичного жилья, считает коммерческий директор и партнер Est-a-Tet Владимир Моребис.

# 24.05.22 ЗА-Строй. Маловато будет?!

Застройщики снова попросили о поэтапном раскрытии эскроу-счетов. Какие проблемы поднимает это спорное предложение девелоперов, и что по этому поводу думают эксперты

Сегодня в условиях неблагоприятной экономической обстановки требование застройщиков о поэтапном доступе к средствам дольщиков на эскроу-счетах зазвучало громче обычного. С такой инициативой на прошлой неделе выступил владелец девелоперской компании «Брусника» Алексей Круковский. Что это: реальная необходимость, которая поможет строительной отрасли пережить тяжёлые времена, или попытка девелоперов «под шумок» избавиться от невыгодной для них схемы работы, прикрываясь кризисом?

Система хранения средств дольщиков на эскроу-счетах уже несколько лет не даёт застройщикам спокойно спать. Подобный подход был разработан в рамках строительной реформы 2018-2019 годов, которую потребовал провести Президент России Владимир Путин с целью снизить риски для дольщиков. С тех же пор между девелоперами, банками и дольщиками ведутся споры о преимуществах и недостатках этой системы.

С одной стороны, такая схема защищает покупателей квартир в новостройках от недобросовестных действий застройщика, ведь последний получает средства дольщика только после сдачи объекта в эксплуатацию. С другой, это вынуждает девелоперов вкладывать в стройку собственные средства или брать кредит в банке, переплачивая проценты, что замедляет развитие стройотрасли.

На сегодняшний момент более 80% жилья по всей стране возводится с использованием эскроу-счетов, а объём средств на них, по расчётам ЦБ, превышает 3,7 триллиона рублей. Довольно логично, что в условиях ухудшающейся экономической ситуации руки застройщиков потянулись к этой кубышке. Однако, по мнению некоторых экспертов, такое требование выглядит уже несколько чрезмерным.

Во-первых, с момента начала кризиса именно строительная сфера получила самый большой объём средств в качестве государственной поддержки. Кроме того, минувшей весной Правительство России ввело ряд значительных послаблений для застройщиков, в числе которых: отмена штрафов и пени за срыв сроков строительства и мораторий на внесение новостроек в Единый реестр проблемных объектов. Помимо прочего, буквально на днях государство выделило ещё 50 миллиардов рублей на поддержку льготных ипотечных программ, чтобы сохранить спрос граждан на квартиры в новостройках.

Во-вторых, как неоднократно заявляли и заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин, и другие чиновники, у страны есть все ресурсы и возможности для полноценного импортозамещения и продолжения функционирования строительной отрасли в условиях санкций. В дополнение к этому, Кабмин и представители отрасли нередко говорят об оперативном налаживании контактов с партнёрами из «дружественных» стран. А, например, по сообщению заместителя председателя Москомстройинвеста Карины Малхасян, на сегодняшний день в строительной отрасли нет серьёзного отставания в реализации проектов, несмотря на внешнее давление, вызванное санкциями. Выходит, что застройщики сами не верят подобным заявлениям, раз требуют дополнительные меры поддержки?

В-третьих, как говорится в обзоре ЦБ, за последние три месяца объём средств на эскроу-счетах вырос на 604 миллиарда рублей, что выше прироста за аналогичный период прошлого года (410 миллиардов). Сегодня портфель эскроу с запасом покрывает портфель кредитов застройщикам, отмечает ЦБ. Вместе с тем, рост ставки по проектному финансированию, которое берут девелоперы для реализации проектов, в первом квартале 2022 года составил всего лишь 0,44 процентного пункта (для сравнения ставки в области корпоративного кредитования выросли почти на 4%). Таким образом, кредиты для застройщиков в банке получаются не такими уж дорогими, а эскроу-счета продолжают пополняться.

Одним словом, при всем объёме поддержки, которую получает отрасль, посягательство на замороженные средства дольщиков выглядит необоснованной попыткой на фоне общей неразберихи вернуться к привычным схемам работы, которые требуют меньшей ответственности.

Большинство экспертов также находят подобную идею сомнительной. Специалисты утверждают, что поэтапное предоставление доступа к эскроу-счетам негативно скажется на отношениях застройщиков и дольщиков, так как создаст поле для недобросовестных маневров одной стороны и повысит риски для другой. К тому же, подобный шаг перечеркнёт итоги строительной реформы 2018 года и приведёт к резкому увеличению числа новых обманутых дольщиков (а вместе с ним, вероятно, и к росту социального недовольства).

А тем временем Марат Хуснуллин, на имя которого и было направлено письмо с предложением от девелоперов, считает, что поэтапное раскрытие эскроу-счетов возможно без риска для покупателей жилья в новостройках:

Убеждён, что мы можем найти механизм, который позволит избежать появления новых обманутых дольщиков при поэтапном раскрытии счетов эскроу. Я считаю, что это абсолютная необходимость.

Получается, что уже в ближайшее время запрос застройщиков может быть удовлетворён, а нам только и останется, что наблюдать за последствиями этого решения…

# 26.05.22 За-Строй. Рынок сжимается…

Какие цифры демонстрируют отчёты по российскому рынку недвижимости за апрель и о чём они говорят?

В первые недели известных геополитических событий рынок недвижимости кидало из крайности в крайность: от беспрецедентного взлёта к резкому падению. К середине же текущего месяца мы можем наблюдать формирование более стабильной, но неутешительной тенденции – сфера купли-продажи жилья в России стремительно сжимается. Это подтверждают цифры и по количеству заключённых сделок, и по объёму выдачи ипотеки.

Объёмы продаж

Так, в апреле значительный спад зафиксирован на первичном рынке жилой и нежилой недвижимости. Всего за месяц в Москве и области было зарегистрировано лишь 9.288 ДДУ, что на 35,1% меньше по сравнению с мартом и на 26,3% меньше год к году, свидетельствуют данные Росреестра. Примечательно, что наибольшее падение наблюдается именно в сегменте жилых помещений. Только в столице в минувшем месяце объём заключённых договоров по покупке квартир в новостройках снизился почти на 45% относительно марта и на 35,5%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Не такой существенный, но все же спад наблюдается и в продажах нежилых помещений. В этом сегменте в апреле было заключено на 16,9% ДДУ меньше, чем в марте, и на 9,5%, чем год назад. Снижение объёма продаж более, чем на треть стало шоком для всей отрасли.

Безусловно, есть большой соблазн объяснить такие печальные цифры неразберихой, которая происходила в апреле с ипотекой. Ключевую ставку ЦБ несколько раз снижали, что напрямую влияло на программы льготного ипотечного кредитования. В результате, многие потенциальные покупатели занимали выжидательную позицию и не спешили выходить на сделки.

Однако по рынку вторичного жилья той же Москвы можно увидеть, что тенденция к стремительному падению носит всепоглощающий характер. Согласно актуальному отчёту Росреестра, в апреле в секторе вторичного жилья было зафиксировано только 11.395 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья, что на 37,5% меньше, чем месяцем ранее (18.234). По сравнению с апрелем 2021 года показатель снизился на 34,3%.

Объёмы ипотеки

Процесс, который идёт рука об руку со снижением продаж жилья – сокращение объёмов выдачи ипотеки. Эксперты подсчитали, что за прошедший месяц в одной Москве было зарегистрировано лишь 7.997 ипотечных договоров на покупку жилья. Этот показатель на 35,2% ниже показателя марта (12.341) и на 38,3% меньше по сравнению с апрелем 2021-го.

В масштабах страны ситуация с ипотекой ещё более наглядная и тревожная. В апреле российские банки одобрили населению ипотечных кредитов на 130,5 миллиарда рублей, что на 75% меньше, чем месяцем ранее. Получается, что даже в марте в условиях резкого роста ставок и на фоне введения западных санкций россияне более охотно брали ипотеку, а вот в апреле объёмы рухнули в четыре раза. Такого резкого сжатия рынка ипотеки в стране не было несколько лет.

Если смотреть на статистику чуть шире, неизбежно приходится признавать очевидную стагнацию рынка. Так, за первый квартал 2022-го в столице было оформлено 39.529 ипотечных договоров – это всего на 0,1% больше, чем за те же месяцы прошлого года.

 На что это влияет сегодня?

Некоторые последствия происходящих процессов можно увидеть уже сейчас, и не все они однозначно негативные. К примеру, снижение продаж на первичном рынке привело к тому, что продавцы квартир на вторичном рынке стали чаще предлагать скидки. По данным ЦИАН, в мае 2022 года в городах-миллионниках стоимость 30% всех предложений о продаже квартир снизилась. Для сравнения в начале года продавцы давали скидки только для каждого пятого объекта, то есть для 19% предложений. На сегодняшний день только 4% собственников продолжают повышать цены, в то время как в феврале таких было 14%. Средний размер скидки также вырос с 3,3% до 4,1%, в денежном выражении – с 324-х тысяч до 413-ти тысяч рублей.

Стремительное падение спроса на покупку жилья беспокоит и государство. А потому, в попытках мотивировать граждан на приобретение недвижимости, Правительство России предоставляет всё более разнообразные льготы. В частности, недавно премьер страны Михаил Мишустин заявил, что максимальный размер кредита по льготной ипотеке будет увеличен до 30-ти миллионов рублей, а по семейной – до 15-ти миллионов рублей. Кроме того, все существующие государственные ипотечные программы решено сохранить как минимум до конца 2022 года.

 К размышлению

Любопытно, что продажи жилья падают не только в России, но и в Китае. По данным Национального бюро статистики КНР, в прошлом месяце объёмы продаж в 70-ти крупных городах Поднебесной рухнули на 46,6%, по сравнению с аналогичным периодом в 2021 году. При этом, цены на жильё в китайских новостройках по итогам апреля снизились на 0,11% – это первое падение цен на жильё в Китае за последние 6 лет. Совпадение?

# 26.05.22 За-Строй. Урок патриотизма для «товарищей производителей»

Есть надежда, что уговоры владельцев металлургических комбинатов канут в Лету. И если ребята не проникнутся важностью момента, беседы будут совсем другой тональности...

Рубль, который должен был упасть и умереть, после скоординированной атаки, которые организовали финансовые институты Запада под руководством своих ведущих экономистов, вдруг оказался живее всех живых. А российские власти, теперь, наоборот, ломают голову, как бы не допустить излишнего укрепления национальной валюты, что может поставить крест на развитии собственной промышленности. При ценниках по 50 рублей за бакс завозить импортные товары и оборудования может оказаться банально выгоднее, чем развивать импортозамещение.

Так что отдадим должное российским «мозговым центрам», включая столь нелюбимые в народе ведомства Антона Силуанова и Эльвиры Набиуллиной – благодаря своевременно принятым Минэкономразвития России и ЦБ РФ мерам, включая регулирование ставки, продажу газа за российскую валюту, запрет на вывоз капитала в «непартнёрские страны» и обязание экспортёров обменивать львиную долю валютной прибыли на рубли, экономический блицкриг против России удалось сорвать.

Другое дело, что, переходя от великих свершений и макроэкономических новостей к делам будничным, граждане не слишком радуются. Раньше при росте доллара все ценники в магазинах ползли вверх, что почему-то считалось само собой разумеющимся и никаких объяснений не требовало. Теперь при падении доллара относительно рубля ценники всё так же ползут вверх. А производители и перекупщики угрями вьются, кивая то на проблемы с логистикой, то на международную обстановку, то ещё на какие важные объективные причины…

Взять хотя бы столь любимых строительным миром господ металлургов. Все мы помним, как в прошлом году цены на стальной прокат соколом взлетели вверх. Тогда это объяснялось оживлением мировой экономики после пандемии и ростом спроса на металл. Сейчас, вроде бы, Европа от нашей тоталитарной стали благородно отказывается, в целом по миру спрос падает. Резонно предположить, что излишки должны были прийти на внутренний рынок и вызвать падение цен. Но реальный эффект обратный.

Цены на строительные материалы в нашей стране, по данным Росстата, в марте выросли на 9,95% относительно предыдущего месяца. В апреле рост хоть и замедлился, но тоже составил 1,69%. А руководитель Федеральной антимонопольной службы Максим Шаскольский, выступая в Государственной Думе 10 марта, сказал, что за первый квартал 2022 года цены на металлопродукцию в России выросли на 15-30%. От чего рост? Уголёк и руда как добывались из недр земли российской, так и добываются. Тарифы естественных монополий растут по чайной ложке и жёстко регулируются. Или ангелоподобные топ-менеджеры этих предприятий вдруг решили поднять зарплату работникам? Тоже весьма сомнительно.

Как бы то ни было, государству снова пришлось бить по невидимой руке рынка, которая снова начала слишком глубоко залезать в карман потребителя. Замглавы Минпромторга России Виктор Евтухов в тот же день 10 марта был вынужден собирать металлургических олигархов, стучать кулаком по столу и требовать снижения цен на горячекатаный прокат, арматуру и другую металлопродукцию, которую компании продают напрямую конечным потребителям:

Товарищи производители! Цены, которые сегодня установлены на основные виды металлопродукции, нас не устраивают. Цены должны быть опущены. Для этого вы предоставляете нам себестоимость своего производства.

Судя по всему, «товарищи производители» услышали достаточно убедительные аргументы, и ценники понемногу стали стабилизироваться. По данным Минпромторга, с начала марта горячекатаный рулон (4-12 мм) подешевел для конечных потребителей на 19,4%, до 65,1 тысячи рублей за тонну, по состоянию на 13 мая 2022 года. Цена на арматуру (12 мм) на розничном рынке с начала марта и вовсе упала на 30,7%, до 45-ти тысяч рублей за тонну.

Правда, надолго ли? В части торговли ГСМ у нас рынок более-менее отрегулирован государством, и при всех качелях курса барреля цены на бензин на автозаправках остаются в разумных пределах. В цветной и чёрной металлургии власть то и дело вынуждена вмешиваться в ручном режиме, собирая эффективных собственников, уговаривая и грозя пальчиком.

Сообщается, что в настоящее время Минпромторг разослал в профильные ведомства проект постановления Правительства РФ, согласно которому само министерство, а также Минстрой, Минэнерго и региональные власти смогут регулировать наценку производителей и поставщиков стройматериалов, металлопроката и сырья для их выпуска. Речь идёт о заключении специальных временных соглашений между властями, производителями и поставщиками.

Проект постановления был доработан в связи с поручениями, данными на отраслевом совещании у вице-премьера Юрия Борисова. В настоящий момент документ находится на согласовании в федеральных органах исполнительной власти.

Согласно официальной информации от Минпромторга, проект постановления был разработан в целях стабилизации цен на российском рынке на отдельные виды строительных материалов и металлопродукции в условиях высокой волатильности курса рубля по отношению к иностранным валютам. А также в целях нивелирования последствий ограничительных мер в отношении России, говорится в документе.

Подробности нового механизма пока не известны, однако, судя по всему, речь идёт о принятии соглашений между властями, производителями и поставщиками, которые в том числе будут регулировать нормативы рентабельности (у производителей) и максимальной торговой наценки (у поставщиков). Если постановление будет согласовано всеми профильными ведомствами и подписано премьером, оно будет действовать до 31 декабря 2022 года.

Что же, с одной стороны, прогресс по сравнению с 90-ми и даже 2000-ми налицо. Если тогда владельцы крупного бизнеса вызывали к себе в офис министров и депутатов, через губу диктуя свои хотелки, то теперь уже владельцы заводов, газет, пароходов вынуждены приезжать на министерские совещания и внимательно слушать, что им там скажут. Проникаясь по мере сил интересами не только собственного кармана, но и государственного строительства. Другое дело, что многие «товарищи производители» по сию пору относятся к такого рода встречам с философией крыловского персонажа, который не слишком сильно реагировал на окрики возмущённого повара.

Стоит напомнить, что даже в нынешних условиях откровенного грабежа Западом любых российских активов, до которых получается дотянуться, господа металлурги не торопятся к родным пенатам. Пока только Интеррос (головной холдинг Норникеля) Владимира Потанина и ММК Виктора Рашникова прошли процедуру со странным названием «редомицилляция», то есть, перешли в российскую юрисдикцию. А вот счастливый обладатель Северстали Алексей Мордашов и не менее счастливый хозяин НЛМК Владимир Лисин, как сидели в кипрском офшоре, так и продолжают сидеть. То же относится и к Дмитрию Пумпянскому с его ТМК.

Есть ли у страны в нынешних условиях время на бесконечные уговоры и мягкие воспитательные меры – вопрос открытый. Скорее всего, если владельцы металлургических комбинатов и на сей раз не проникнутся важностью момента, беседа может принять и совсем другую тональность. Вплоть до напоминания о том, каким именно способом они стали владельцами. А что, в нефтегезовом секторе в своё время такое общение получилось очень конструктивным!

#  СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 22.05.22 АНСБ. ГОСТы, Своды, Еврокоды - эта музыка будет вечной?

Техрегулирование в строительстве дореформировалось до отмены обязательных СП и «отжима» Еврокодов

**После заявления вице-премьера Марата Хуснуллина о том, что все стандарты и требования в строительстве станут добровольными, тема реформы технического регулирования в строительной отрасли опять вышла на первый план. Именно поэтому практически одновременно прошла череда мероприятий, где участники пытались понять, как можно работать без обязательных СП и ГОСТов. Оказалось, что понимание сути процессов есть далеко не у всех.**

27 апреля с.г.  в Общественной палате Российской Федерации состоялся круглый стол «Нормативно-техническое регулирование строительной отрасли – проблемы и пути их решения», организованный Комиссией Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам. Председательствовал на круглом столе член Общественной палаты, известный «правдоруб» и борец с саморегулированием Михаил Богданов. Поэтому вопросы техрегулирования перемежались с выпадами в адрес системы СРО.

**Общественность негодует…**

Стоит напомнить, что в декабре с.г. будет 20-летие закона «О техническом регулировании». На его основе был разработан и в конце 2009 года принят Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений», который определил, какие стандарты должны быть обязательными для обеспечения безопасности строительства, а какие - перейти в разряд добровольных. За 20 лет многое поменялось и в экономике, и в управлении отраслями, так что реформа технического регулирования в строительстве, что называется, назрела. Однако нужно понять, в какую сторону здесь следует идти и как не навредить ни нормативной базе, ни, что самое главное, гражданам, которые и являются конечными потребителями строительства любого объекта.

Очевидно, что идеологом и вдохновителем этой реформы призван стать Минстрой России как главный государственный регулятор отрасли. Однако по итогам опроса, который провел **Михаил Богданов** среди 272 профессиональных представителей отрасли, выяснилось, что у 57% никакого мнения о работе Минстроя нет – ни хорошего, ни плохого. А вот из оставшихся 43% более 87%  сказали, что их деятельность Минстроя России не устраивает, поскольку работа по обеспечению нормативно-технической базы полностью провалена. Причина сего в том, что мнение госслужащих имеет приоритет над мнением профессионалов (*кстати, это не первое подобное мнение – о том, что специалисты ФАУ «ФЦС» иногда режут стандарты «по живому», не понимая сути изменений, говорили на заседании комитетов НОСТРОЙ – Ред*.).

Пора, наконец, по мнению М.Богданова, разобраться и со структурой, и с деятельностью ТК 465 «Строительство». «ТК 465 во многом является ширмой, за которой чиновники Минстроя могут принимать те решения, которые считают нужными. При этом нарушается и федеральное законодательство, и действующие ГОСТы», - заявил Богданов. Он напомнил, что после реформирования в ТК 465 осталось всего 78 членов, которые состоят в 25 подкомитетах – то есть, по 3 человека на подкомитет, хотя по ГОСТу должно быть не менее 10. В работе ТК 465 отмечены факты, когда получали одобрение документы, которые вообще не рассматривали эксперты или давали на них отрицательное заключение, но документы все равно утверждались и подписывались.

При этом нормативы не только не всегда увязаны между собой, но порой содержат ошибки, а это приводит к тому, что увеличиваются объемы и стоимость строительства. Корень зла – в несоблюдении федерального законодательства при приеме нормативно-технических документов строительной отрасли. Они должны приниматься на основе консенсуса ТК 465 – сегодня нет ни одного, за который проголосовали бы все члены ТК 465, уверяет Михаил Богданов. А это грубейшим образом нарушает фундаментальные требования в области стандартизации. В мае начнутся первые иски на отмену тех НТД, которые приняты с нарушением федерального законодательства. И если такие отмены состоятся, они могут коснуться десятков основополагающих документов.

Довольно часто главным аргументом принятия стратегически важных решений является экономическая необходимость, но нельзя жертвовать безопасностью строительства и граждан в угоду экономическому состоянию строительного комплекса. Недопустимо, чтобы чиновник принимал решение по вопросам, которые требуют профессиональных знаний, что бывает далеко не всегда в наличии. При этом Минстрой России стремится жестко контролировать всё без исключения, заменяя диалог с профсообществом на общение с комфортными и понятными ему НОСТРОем и НОПРИЗом.

По мнению М.Богданова, при формировании нормативно-технической базы отрасли отсутствует системный подход, понимание того, что нормативно-технические требования связаны с уровнем подготовки людей, которые будут работать по этим документам. При неработающей системе саморегулирования нельзя идти по пути отмены обязательных требований в строительной отрасли. У изыскателей 9 из 10 компаний не обладают профессиональными компетенциями, и теперь им дается право работать по добровольным стандартам.

Ну, а что касается ТК 465, то его нужно разделить на 10-20 узкопрофильных ТК, при этом чиновник может возглавлять ТК только в том случае, если он имеет соответствующее профессиональное образование и знания. При этом Минстрой России должен создать Координационный совет по техническому регулированию, который отрасли давно обещан (уже почти полтора года!), но отказаться от попыток лично рулить техническим регулированием строительной отрасли.

Столь страстную речь Михаила Богданова поддержала депутат Московской городской Думы **Елена Николаева**. Как всегда, эмоционально и красочно она призвала навести порядок в техническом регулировании строительной отрасли. Сегодня правительством взят курс на упрощение всех норм и создание целостной непротиворечивой системы технического регулирования в строительстве. При этом в Перечень обязательных к применению включены 68 Сводов правил, а сколько существует добровольных СП и ГОСТов, а также других документов технического нормирования, доподлинно не знает никто. Кстати, Минстрой России еще два года назад намеревался создать соответствующий ресурс, в котором были бы воедино сведены все документы технического регулирования, однако «воз и ныне там». И при этом новые ГОСТы, СТУ и СТО появляются чуть ли не в ежедневном режиме.

Поэтому, по мнению Е.Николаевой, имеет смысл создать постоянно действующий экспертный орган при правительстве России из профессионалов, без одобрения которых ни один документ не должен иметь право на жизнь. «Почему сейчас в строительстве решения принимают непрофессионалы? Потому что выбирают не тех, кто профессионален, а тех, кто говорит удобные вещи. У нас сейчас эксперт ничего не значит. Количество интересантов в строительстве стало настолько запредельным, что ставит под угрозу существование всей системы, - заявила депутат. - Эксперты стали жертвами работы «манагеров», которые готовы  руководить всем, чем угодно, причем, как правило, одинаково плохо. Это неправильно, это вопрос национальной безопасности, его нужно ставить на уровне президента. Я миролюбивый человек, но хочется кого-то поставить к стенке».

Вслед за «манагерами» досталось от Елены Николаевой и сомнительному импортозамещению, и системе СРО. Так, несмотря на все бравурные рапорты, в стройке нет ни одной цепочки, полностью замещенной отечественной продукцией, а значит, 1% импортного оборудования способен обнулить всю цепочку. Сейчас, когда судя по всему, санкции продлятся десятилетиями, этот вопрос становится чрезвычайно острым. Ну, а что касается системы СРО, то ее автор – депутат Виктор Плескачевский, коли был бы жив, наверняка сам задвинул бы ее обратно. «Добровольное саморегулирование работает, а обязательное саморегулирование породило чиновников от бизнеса, и это гораздо хуже, чем просто чиновник. Они путают свободу со вседозволенностью»,  - уверена Николаева.

*Ну, а в целом Россия и все ее институты стоят на пороге кардинальных изменений, и опираться здесь можно только на профессионалов.*

*… «товарищи с мест» возмущаются…*

Нужно сказать, что желающих поспорить с Михаилом Богдановым и Еленой Николаевой не нашлось. Во-первых, не было представителей Минстроя и вообще властных структур, а во-вторых, профессиональное сообщество уже не в первый раз озвучивает проблемы техрегулирования в строительстве. Так, член Общественного совета Минстроя России**Анатолий Воронин**в который уж раз повторил, что нужно наладить процесс быстрого превращения СТУ в нормы и СП. Подвижки есть, но серьезная работа не ведется. А все из-за того, что разработка СТУ – весьма доходный бизнес, и профессионалы, которые этим занимаются и которые же должны переводить СТУ в стандарты, не горят желанием потерять свои деньги. При этом 80% СТУ относятся к вопросам пожарной безопасности, а МЧС ничего не делает и не дает предложений по превращению их в нормы.

Председатель Технического Совета НОСТРОЙ**Равиль Умеров** в целом оказался довольным взаимодействием с Минстроем России. Мнение профессионального сообщества, высказанное  от имени НОСТРОЙ, поправки и замечания в нормативные документы  обобщаются и учитываются. Так, на каждое из трех изменений в СП «Организация строительства» было подготовлено экспертное заключение, направлено 99 замечаний, 43 из них принято. Наиболее существенные и принципиальные изменения были учтены, в том числе, включен блок по технологиям информационного моделирования, по аккредитации испытательных лабораторий и т.д. Ну, а особой гордостью НОСТРОя и его члена – СРО «Союз строителей Урала и Сибири» является ГОСТ Р «Документация исполнительная. Оформление и ведение исполнительной документации в электронном виде», прошедший процедуру обсуждения, в ходе которого было представлено более 500 замечаний, а также процедуру  нормоконтроля перед утверждением в Росстандарте.

Однако главной проблемой при создании стандартов остается крайний дефицит профессионалов и экспертов, способных написать такие документы. Нужно уделить внимание поиску, поддержке и подготовке экспертов, без которых создать хорошие стандарты невозможно. Но при всей востребованности таких специалистов непосредственным разработчикам стандартов платят очень мало – для молодежи это направление непривлекательно, поэтому смены нынешним экспертам нет.

На последний пассаж весьма резко ответила советник президента НОПРИЗ **Светлана Бачурина**, посоветовав не сетовать на отсутствие экспертов, а начать самим формировать свои школы и готовить свою смену: «Где ученики тех экспертов, которые работают сейчас? Где их школы?», - задала она вполне резонный вопрос и ответа на него не получила ни от кого из присутствующих, хотя многие называли себя профессионалами в области технического регулирования. Сегодня реформа техрегулирования буксует, Концепция реформы технического нормирования и регулирования в строительстве с 2018 года обсуждалась на всех площадках, каких только можно, но документ до сих пор не готов. И кстати, задала вопрос Светлана Бачурина, кто из присутствующих видел эту Концепцию и тем более читал? Ответом ей опять была тишина. Так что профессионалам, прежде чем сетовать на власти, стоит посмотреть на себя. «Сегодня требуется только одно: быть честным и добросовестно выполнять свои обязанности», - подвела итог своему выступлению С.Бачурина.

**… Еврокоды объявлены законной добычей…**

А что же международный опыт технического регулирования, который должен был бы помочь формированию стройной системы нормативно-технических актов? Опыт, конечно, есть, но Россия, как всегда, избрала свой путь, который привел к организационно-технической отсталости в нормативных документах. Как напомнил член Общественного совета Росстандарта**Вячеслав Блинов,**у России до сих пор нет своего техрегламента о безопасности строительных материалов, изделий и конструкций. Он был разработан 12 лет назад, но приостановлен из-за создания Таможенного союза, поскольку должен был быть создан общий техрегламент на стройматериалы. При этом у всех остальных стран ТС такие техрегламенты есть, и только Россия оставила свой рынок совершенно незащищенным перед заграничным фальсификатом. Сейчас  - и который уж год! – отрабатывается концепция техрегламента ТС. Вот поэтому  Китай строит - а мы разрабатываем концепции и опять идем своим путем. Судя по всему, разработка нашего регламента затянется лет на пять, так что  президенту России впору проводить еще одну специальную операцию – по дебюрократизации строительной отрасли.

При этом уровень принимаемых нормативно-технических актов в целом весьма низкий, потому что изначально не задаются требования к этим документам. И что самое скверное, за написание и принятие низкокачественных стандартов НИКТО не отвечает – ни разработчики, ни ТК, ни Росстандарт. В законодательстве такая ответственность сегодня не прописана, хотя в советское время институты несли персональную ответственность за свои разработки.

В последние годы Минстрой России активно занялся пересмотром европейских норм и приведением их в соответствие с нашими, но в итоге это оказалось простым переводом зарубежных документов и присвоением им российского номера. Такой подход вызвал много нареканий, потому что зарубежные способы и требования к испытаниям не соответствовали российскому инструментарию и методам испытаний. И уж если говорить об импортозамещении в строительной отрасли и системе технического нормирования, то стоит посмотреть, какие европейские документы нам нужны, и переводить их без ссылок на ЕН.

Попиратствовать на ниве техрегулирования предложил и член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства**Николай Селезнев:** по его мнению, в условиях недружественного отношения к России  Еврокоды надо копировать, и никому ничего мы не должны платить. А заодно нужно создать независимую лигу экспертов, у которой должно быть право вето на разработанные документы.

Однако председатель комитета по техническому регулированию РСПП**Андрей Лоцманов**остудил горячие головы корсаров, заявив, что Еврокоды вообще никому не нужны. Белоруссия и Казахстан отчитались об их переводе, но работают по своим стандартам. Из-за «спецоперации на Украине» ассоциация «Сен Сенелек» запретила использование Еврокодов на территории России, так что надо совершенствовать свою систему технического регулирования, тем более, что основа для ее заложена очень неплохая.

В целом же можно сказать, что развитие технического регулирования в строительстве движется разнонаправленно – и даже принятие радикальных решений не способствует унификации и стандартизации самой работы над стандартами. И тем более, что рассуждения о добровольности стандартов вовсе не означают, что их не нужно исполнять.

 Лариса Поршнева

# 22.05.22 АНСБ. Свой дом из своей древесины – что еще нужно, чтобы жить комфортно?

Вроде бы и страна большая, и лесов много, но свой деревянный дом позволить себе может далеко не каждый россиянин. Подспорьем должна выступить льготная ипотека.

21 апреля в Совете Федерации состоялись парламентские слушания на тему «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации». Провел мероприятие первый заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий. А участвовали сенаторы РФ, представители профильных министерств и ведомств, субъектов, профессионального и экспертного сообщества.

Тема ИЖС действительно важная и актуальная, что подтверждается результатами социологических опросов, по которым 73% населения страны хотят проживать в своем доме. При этом из года в год объемы строительства частных домов растут. Так, в 2020 г. было введено 40 млн кв. м такого жилья, а в 2021 г. этот показатель достиг 50 млн кв. м. А по данным Минпромторга, за 2021 г. ввод деревянных домов увеличился на 16% и достиг рекордного показателя в 10,8 млн кв. м. Таким образом, на деревянные дома приходится 12% от общего ввода жилья в России и около 22% - от индивидуальных домов. Всего же это около 80 тыс. деревянных домов.

Поэтому, по мнению сенатора, вопросы развития ИЖС нужно рассматривать не только в рамках выполнения задачи по увеличению объемов жилищного строительства в целом, но и с точки зрения обеспечения КРТ и повышения комфортности жизни людей.

При этом успешное развитие сферы ИЖС тесно связано с вовлечением в оборот земельных участков, ускорением процедур их межевания и градостроительной подготовки, а также обеспечением инженерной инфраструктурой. И в настоящее время в регионах идет формирование банка таких земельных участков. Однако, как заметил сенатор, большое количество участков остается с неразграниченной собственностью.

Положительный момент - все больше регионов переходят на применение инструментов нового федерального проекта «Инфраструктурное меню», для чего зачастую применяются инфраструктурные облигации и инфраструктурные бюджетные кредиты. Есть и примеры региональной практики по применению этих инструментов. Однако некоторые регионы отмечают, что использовать такие инструменты для инженерного обеспечения ИЖС затруднительно из-за низкого бюджетного эффекта от их строительства. Это влияет на оценку заявок регионов Минфином и Минэкономразвития России. А многие регионы заявляют о невозможности применения инфраструктурных облигаций в связи с действующим требованием о минимальной сумме займа 300 млн руб. В результате проблемы с инженерной и транспортной инфраструктурой субъектам приходится решать за собственный счет.

В регионах ИЖС развивается очень по-разному. Например, в Москве и Санкт-Петербурге оно не популярно в большей степени из-за  малого количества свободных земель. Нет особой заинтересованности в строительстве частных домов и в большинстве арктических регионов. А в Краснодарском и Ставропольском краях, в республике Саха (Якутия), Тульской, Липецкой и Ярославской областях есть хорошая динамика.

Например, Московская область осуществляет кластерный подход для ИЖС и малоэтажной жилищной типовой застройки на основании разработанного «мастер-плана». В Ставропольском крае возводятся поселки по типовым проектам индивидуальных домов. В Белгородской области реализована модель продажи готовых домов, построенных подрядной организацией индустриальным способом. В Камчатском крае разработан проект, по которому застройщику предоставляется субсидия в размере 50% от транспортных расходов по доставке «домокомплекта» от склада до земельного участка, включая водный и наземный фрахт. При этом проекты рассчитаны на сейсмические особенности территории региона*.*И, как завил сенатор, этот положительный опыт необходимо распространять.

Не стоит забывать, что Россия обладает 25% запасов мировых лесных ресурсов. При этом количество строящихся домов из древесины у нас в 17 раз меньше, чем в Финляндии, США и Канаде. Но наконец строительство деревянных индивидуальных домов активизировалось из-за предпринятых государством мер по запрету вывоза строевого леса из страны. И следующим шагом в этом направлении должно стать создание действительно промышленного производства готовых деревянных «домокомплектов» по нескольким типовым проектам в регионах, обладающих запасами строевого леса – это Сибирь, Дальний Восток, Карелия, Пермский край, Кировская и Вологодская области и др. Кроме этого, необходимо наладить логистические цепочки, чтобы все необходимые материалы, а также готовые «домокомплекты» доставлялись в регионы по доступным ценам.

**По льготной ставке**

Как заметил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ *Никита Стасишин*, тема ИЖС занимает важное место в работе ведомства, ведь люди хотят строиться. И большинство частных домов в России люди возводят сами, при том, что до последнего времени получить ипотечный кредит под подобное строительство было невозможно, а жилье выходило дороже, чем если бы они покупали коттедж в строящемся загородном комплексе.

Поэтому, как заявил замминистра, правительство РФ планирует субсидировать банкам 2% по льготным ипотечным программам на ИЖС хозспособом, т.е. без привлечения подрядчиков, за счет средств ДОМ.РФ. Это позволит банкам нивелировать свои риски, тем самым сократив резервы.

И всего в 2022 г., как сообщил заместитель генерального директора ДОМ.РФ *Алексей Ниденс*, планируется выдать около 8 тыс. льготных кредитов на строительство индивидуальных домов хозспособом. Причем программу планируется сделать доступной для всех кредиторов. А по результатам этой работы ДОМ.РФ готов создать отдельную долгосрочную программу субсидирования ипотеки на ИЖС, т. к. действующие госпрограммы, дающие в том числе возможность взять кредиты на частные дома, имеют ограниченные сроки действия.

Но хозспособ «бывает разным». И в ближайшие пару месяцев Минстрой и ДОМ.РФ ждут экспертиз с подтверждением сметной стоимости дома, которые будут размещены банками. Таким образом, они смогут понять, из чего складывается себестоимость, сколько это по времени строится, как это эксплуатируется, а также, что это безопасно и энергоэффективно.

Самое главное, что поэтапное введение льготной ипотеки на ИЖС позволит не допустить резкого роста цен на частные дома, как это было с новостройками в 2020 г., когда спрос кратно превысил предложение, а цена метра улетела. Но, как заметил замминистра, когда будет понятно, что в стране большое количество производств, технологий и возможностей, тогда и будут массово распространены все льготные программы.

При этом Минстрой не регулирует рыночные цены, и делать этого не будет, но баланс спроса и предложения необходимо сохранять. А это возможно тогда, когда будет развиваться индустриальное домостроение, в том числе и деревянное, над чем ведомство работает совместно с Минпромторгом.

Кроме того, по словам *Никиты Стасишина*, параллельно со строительством ИЖС нужно обязательно строить детские сады, школы, поликлиники, магазины в шаговой доступности, т. е. всю инфраструктуру. А в регионах создавать качественные проекты планировок территорий под комплексное развитие ИЖС. Таким образом правильное, культурное, качественное развитие ИЖС даст толчок, который позволит поддержать всю строительную отрасль.

Ложку дегтя в статистику внес аудитор Счетной палаты *Михаил Ковалевич,*пояснив, что серьезный рост вводимых индивидуальных квадратных метров произошел не только за счет строительства частных домов, но и из-за дачной амнистии, и запуска программы догазификации. Значит, дома могли быть построены раньше, но зарегистрировать их решили только сейчас, и выходит, что есть риск дальнейшего снижения ввода ИЖС. Поэтому Счетная Палата считает ввод частного жилья непрозрачным показателем строительной отрасли. А количество кредитов на ИЖС по льготным программам, по данным ведомства, не превышает 5% от всех выданных займов.

**Заводское качество**

Что касается развития комплексного ИЖС индустриальным методом или промышленного производства готовых «домокомплектов» и стандартизации проектов индивидуальных домов, то этот подход к ИЖС большинство регионов одобряет. Так, наличие стандартного проекта упростит процедуру оценки банками объема денежных средств, необходимого для строительства жилого дома, и сделает кредитование для заемщика более доступным. Кроме того, могут быть сокращены сроки строительства домов, снижена себестоимость, повышено качество строительства и обеспечен контроль на всех его этапах.

По мнению *Алексея Ниденса*, важно развивать ипотечные программы и для строительства индивидуальных домов индустриальным способом, однако сегодня такого рода предложений пока недостаточно, и очень востребована форма строительства именно хозспособом.

При этом, как сообщил заместитель директора департамента лесопромышленного комплекса Минпромторга *Григорий***Гусев,** сейчас в России 14 предприятий выпускают дома быстрой сборки. И, по его словам, построить самый простой домик можно за одну рабочую смену, то есть за 1 день.

Сегодня большинство тех, кто решается на деревянное строительство, возводят дома площадью до 100 кв. м. Однако Минпромторг внес в правительство РФ постановление о субсидировании производителей деревянных домокомплектов, которые предоставляют 10% скидку покупателям на приобретение индивидуального дома, сделанного на заводе. И когда документ примут, люди смогут покупать сборные деревянные дома дешевле.

Как заметил *Никита***Стасишин,**в настоящий момент из-за закрытия внешних рынков российские производители деревянных «домокомплектов» наконец начинают переориентироваться на внутренний рынок. В стране есть хорошие производства в Северо-Западном федеральном округе и в Тамбове, CLT-производства. Однако, например тамбовской компании было неинтересно развивать ИЖС на родине, потому что 99,9% производимой ими продукции из российских материалов уходило за границу.

Заместитель губернатора Вологодской области *Виталий Тушинов*сообщил, что регион заинтересован в развитии деревянного ИЖС, для чего рассматриваются существующие мощности Сокольского предприятия по производству деревянных CLT-панелей. При этом необходимо ускорить решение таких вопросов, как уменьшение сроков рассмотрения разрешительных документов по обеспечению пожарной безопасности, упрощение процедуры проведения экспертизы технических решений и использование проектов каркасного домостроения для расселения из ветхого и аварийного жилья.

А в связи с тем, что в крупных городах области, например, в Вологде и Череповце, нет свободных земель под ИЖС, было предложено упростить процедуру передачи невостребованных земель сельскохозяйственного назначения, расположенных вблизи крупных центров и инфраструктурно-связанных с ними, в земли под ИЖС.

Как резюмировал сенатор от Воронежской области *Сергей Лукин,* развивать комплексное жилищное строительство на селе необходимо с применением индустриальных методов для возведения индивидуальных домов. А для жителей сельских территорий, где заработная плата существенно ниже, необходимо создать такие условия, чтобы приобретение дома было доступно по ценовым характеристикам. Причем частные дома должны появляться не только вблизи крупных городов, но и на более отдаленных территориях, хотя ИЖС дороже и в инженерном обеспечении, и в достижении комфортного уровня проживания в сельской местности. Однако это позволит создать достойные условия для людей и закрепить кадры на сельских территориях, а не сконцентрировать население только в мегаполисах.

 **Решение быть может**

Как рассказал вице-президент НОСТРОЙ *Аркадий***Чернецкий**, объединение провело исследование и выяснило, что основные проблемы развития рынка ИЖС в России – это отсутствие банка земельных участков, подходящих для строительства индивидуальных домов, а также нехватка средств у подавляющей части населения для возведения собственного дома и обеспечения его инфраструктурой. В связи с этим НОСТРОЙ подготовил ряд предложений, направленных на развитие рынка ИЖС.

И в первую очередь предлагается обратить внимание на синхронизацию планов развития территорий и инвестиционных программ РСО. Причем это мероприятие НОСТРОЙ уже вносил в проект программы действий по развитию ИЖС, которое было учтено при разработке документа. Главное преимущество в том, что технологическое присоединение к инженерным сетям в результате должно получиться для застройщика гораздо дешевле. Необходимо соблюсти только одно условие – действия региональных властей, муниципалитета и РСО должны быть скоординированы.

Следующим шагом должно быть снижение административной и финансовой нагрузки на застройщиков,  для чего на ДОМ.РФ возложить полномочия по ряду подготовительных и технологических процедур. А в  рамках КРТ создать региональных операторов ИЖС для оптимизации инвестиционного строительного цикла. Аркадий Чернецкий озвучил и другие предложения НОСТРОЙ, среди которых расширение возможностей строительства на отдельных категориях земель, вовлечение граждан в инвестирование в строительство путем «выравнивания» платежа за технологическое присоединение к инженерным сетям, а также выделение единовременных субсидий на строительство.

Рекомендации, принятые по итогам парламентских слушаний, будут направлены в адрес органов власти, профильных министерств и ведомств.

Эвелина Ларсон

# 23.05.22 За-Строй. Жизнь в малоэтажке: мечта или наказание?

Чем наслаждаются и от чего страдают владельцы недвижимости в малоэтажных районах

Кто хоть раз не мечтал убраться подальше от пыльных дорог, толп людей на улице, однотипных высоток и сменить эту угнетающую обстановку на умиротворенный загородный пейзаж?

В то время, как на Западе пригородные районы малоэтажных домов являются преобладающим типом застройки, в России к этому формату строительства присмотрелись только в конце нулевых. Девелоперов в таких проектах привлекает низкая себестоимость и, следовательно, более приемлемая для потенциальных покупателей цена квадратного метра. Однако, согласно статистике, в настоящее время спрос на жильё в малоэтажках падает. Если ещё в 2015 году на рынке подмосковной недвижимости можно было найти около 12-ти тысяч предложений в малоэтажных районах, сегодня этот показатель сократился до 6-ти тысяч. С одной стороны, тенденция странная, ведь обитатели малоэтажек получают массу бонусов…

Природа и экология

Одним из ключевых преимуществ покупки жилья в загородных малоэтажных районах является близость к природе, а значит, и более здоровая экологическая обстановка. Поскольку подобные проекты располагаются за чертой мегаполисов, вдали от перегруженных автомобилями улиц, воздух здесь значительно чище. Кроме того, местные жители получают возможность гулять по живописным местам, наслаждаясь тишиной лесов и умиротворением водоёмов. Такая атмосфера плодотворно влияет на эмоциональное состояние и уменьшает уровень стресса.

Уединение и покой

Другой фактор, толкающий людей на покупку недвижимости в пригородной малоэтажке, – низкая плотность населения. Ежедневно каждый городской житель вынужден контактировать с большим числом незнакомцев, будь то поход в магазин, поездка на общественном транспорте или простая прогулка по своему району. Такие встречи утомляют и, как утверждают психологи, угнетающе действуют на психику. Жителям же пригородных малоэтажных домов не приходится каждый день встречать множество новых лиц, а все социальные контакты сводятся к общению с малочисленными соседями.

Низкие цены и быстрое строительство

Объекты недвижимости малоэтажной застройки, как правило, более доступны и выгодны с финансовой точки зрения. Стоимость квадратного метра в таких домах в среднем в несколько раз дешевле, чем в обычных городских квартирах. К тому же, малоэтажные проекты возводятся намного быстрее любых новостроек, а количество недостроя среди них минимально. Таким образом, вложившись в квартиру в малоэтажке на этапе строительства, можно получить ключи от неё в более короткие сроки и не переживать, что застройщик задержит сдачу объекта или вообще его не достроит.

Безопасность и благоустройство

Территория большинства малоэтажных жилых комплексов отличается продуманным благоустройством, которое постоянно поддерживается местными коммунальными службами. Просторные детские площадки, чистые мощёные улочки, места для отдыха и хорошее освещение – обязательные атрибуты каждого малоэтажного района. Кроме того, такие комплексы имеют систему видеонаблюдения, круглосуточную охрану и огороженную территорию, что позволяет чувствовать себя в безопасности и спокойно отпускать на прогулку детей. Районы с плотной многоэтажной застройкой таким плюсами похвастаться не могут.

Внешний вид

При выборе недвижимости большое значение зачастую имеет внешний вид будущего места жительства. Проекты малоэтажных посёлков отличаются большей индивидуальностью и совсем не похожи на однотипные многоэтажные «человейники». Невысокие домики органично вписываются в ландшафт и выглядят более аккуратно и лаконично в отличие от огромных, неповоротливых многоэтажек.

Несмотря на такие соблазнительные преимущества, жизнь в загородных малоэтажных комплексах осложняется и существенными недостатками.

Коммунальные услуги и квартплата

Чем дальше от города, тем сложнее обеспечивать бесперебойную работу необходимых для комфортной жизни коммуникаций, а потому и стоимость коммунальных услуг в малоэтажных домах в пригороде на порядок выше, как и ценник на квартплату. К тому же, в удалённых от цивилизации жилых комплексах намного чаще случаются различные коммунальные аварии.

Транспортная доступность

Отсутствие транспортного сообщения и большое расстояние до города – плата за уединение и удалённость от городской суеты. До цивилизации жителям малоэтажных комплексов порой приходится добираться «на собаках», а чаще всего жизнь в таких районах вообще невозможна без личного автомобиля. Но даже если транспортное средство и права на него у Вас имеются, значительную часть дня Вы, так или иначе, будете проводить в дороге или пробках.

Отсутствие социальной инфраструктуры

Если планируете поселиться в малоэтажном пригороде, готовьтесь запасаться всем необходимым впрок. Отсутствие магазинов и торговых центров поблизости, значительно осложняет жизнь в таких районах, и просто так выбежать в ларёк за туалетной бумагой и сигаретами уже не получится. За любыми развлечениями, услугами или помощью придётся наведываться в город. Кстати, службы доставки еды также неохотно приезжают в подобные места или берут за это увеличенную плату.

\*\*\*

Как обычно, всё решают индивидуальные приоритеты и ресурсы, цели и возможности. Для кого-то, жизнь к таунхаусе или небольшой квартире в малоэтажном доме в пригороде – воплощение мечты, а кто-то сойдёт с ума от чрезмерного покоя и необходимости добираться до города несколько часов. Как говорится, каждому своё…

# 24.05.22 АНСБ. Виктор Опекунов: необходимо возродить суть системы и реальную ответственность СРО

С момента реформы системы саморегулирования в 2017 году прошло уже пять лет, и стало очевидным, что ряд решений были приняты поспешно или ошибочно. А ошибки нужно исправлять. Какие изменения в систему СРО необходимо внести в самое ближайшее время? Об этом мы беседуем с президентом СРО «Союзатомстрой» Виктором Опекуновым:

**- Виктор Семенович, с начала этого года началась дискуссия, которой не было много лет, – а именно, о месте и будущем системы саморегулирования в строительной отрасли. Толчком к этой дискуссии послужило поручение президента России от 30 декабря 2021 года разобраться и доложить, чем, собственно, занимается система СРО в строительстве. Очевидно, что система буксует. Что же в итоге нужно менять и нужно ли?**

-  Несомненно, в системе саморегулирования нужно многое менять, иначе в долгосрочной перспективе она окончательно деградирует и рано или поздно встанет вопрос о ее существовании. Сейчас в ней утрачены сутевые вещи, которые были заложены при ее основании и определяли само ее назначение, - обеспечение объективной оценки компетенции компаний при допуске на рынок, чтобы конкретные виды работ в проектных институтах, на стройках выполняли квалифицированные, обладающие соответствующей компетенцией, организации и специалисты. В этом была суть системы саморегулирования, но она оказалась выхолощена 372-ФЗ в 2017 году. И самыми разрушительными стали: ликвидация перечня видов работ, влияющих на безопасность объектов, минимальных требований и системы допуска к выполнению работ, включенных в перечень, а соответственно и ликвидация системы квалификации компаний в разрезе видов работ вкупе с исключением из системы саморегулирования всего комплекса субподрядных организаций. То есть, цепочка связей между СРО и компаниями разорвалась, роль СРО при их допуске на рынок сведена к выдаче выписки о членстве из реестра СРО, а требования к компаниям – к наличию у них двух специалистов в НРС.

И если мы утраченную суть не восстановим, если не возобладает здравый смысл, то перспективы у системы СРО весьма туманные. Тот же Минстрой и Минэкономразвития России уже неоднократно озвучивали позицию, что система СРО не выполняет своих функций. В проекте Стратегии развития строительной отрасли до 2035 приводятся справедливые выводы о крайне низкой эффективности института саморегулирования в реализации функций допуска на профессиональный рынок подрядчиков, ориентации исключительно на реализацию механизма имущественной ответственности, превалирования экономических и правовых механизмов защиты средств компенсационных фондов перед целенаправленной деятельностью по повышению качества, безопасности строительства, а также недостаточность требований к специалистам в области строительства.

       Прекрасно понимая это, многие руководители и специалисты СРО, стоящие у истоков саморегулирования, а также руководители стратегических компаний-застройщиков, проектных, строительных организаций в течении всех пяти лет с момента реформы не оставляют попыток убедить руководство строительной отрасли и Правительства в необходимости признать и исправить допущенные ошибки и вернуть в систему саморегулирования основополагающие критерии, суть и логику, позволяющие в составе конкретных СРО формировать полноценные профессиональные сообщества, включающие застройщиков, технических заказчиков, генеральных проектировщиков и генеральных подрядчиков, специализированные компании по видам работ (субподрядчики), центры подготовки специалистов и квалифицированных рабочих, центры технического регулирования.

И очень хорошо, что поручение Президента России привело к проведению профессиональным сообществом глубокого анализа состояния Системы и выработки предложений по ее совершенствованию. На самом деле такой анализ был необходим в преддверии реформы системы саморегулирования в редакции 372-ФЗ, что точно не позволило бы допустить такие тяжелые ошибки. В рамках поручения Президента прошел ряд совещаний и круглых столов на эту тему на базе основных профессиональных объединений и Общественной палаты России. И везде вопрос ставится однозначно: системе СРО необходима серьезная реформа. Однако выявились две тенденции этих обсуждений: часть коллег говорит, что нужно восстановить системный подход, а другая часть говорит, что нужно лишь немного подретушировать то, что есть, и доложить президенту об исполнении его поручения. Какая позиция будет принята, зависит от активности, настойчивости и убедительности сторонников существенных изменений Системы, при этом приходиться учитывать, что такие изменения потребуют кратного увеличения нагрузки и ответственности руководителей и работников СРО и Национальных объединений - и далеко не все из них готовы это с воодушевлением воспринять.

**- Какие же реформы конкретно предлагаются в ходе этих обсуждений?**

- В первую очередь стоит отметить, что развилка между системами лицензирования и саморегулирования, заявленная для рассмотрения на этих дискуссиях, пройдена в пользу системы саморегулирования. На сегодняшний день сформировалась согласованная позиция всех заинтересованных участников, включая Минстрой, что возвращение к лицензированию нецелесообразно. Если еще недавно рассматривались варианты замены СРО на механизмы страхования строительной деятельности либо возврат к государственному лицензированию, то сегодня определен курс на развитие саморегулирования. Безусловно признано, что система требует перенастройки и реформирования, но должна быть сохранена и усовершенствована. Это никем не оспариваемый вывод прошедших дискуссий, и здесь достигнут абсолютный консенсус.

Большая группа участников дискуссий, включая представителей крупнейших проектных и строительных компаний, к которой я отношу и себя, уверены, что саморегулированию нужно вернуть основополагающие критерии и изначальное предназначение. При этом задачи отыграть все назад не ставиться, да это и не нужно. Необходимо подготовить силами профессионального сообщества новый, модернизированный перечень видов работ, критически влияющих на безопасность объектов капитального строительства, а также минимальные требования к допуску для выполнения этих работ. Нужно восстановить ключевую роль СРО при наделении компаний, включая субподрядчиков, правом выполнения соответствующих видов работ т.е. вернуть систему квалификации и допуска компаний на строительные площадки и проработать новые механизмы реальной ответственности СРО за объективную оценку, отраженной в реестре членов СРО, квалификации компаний. Важно, чтобы каждая компания проходила процедуру подтверждения компетенций и способности качественно выполнять те или иные виды работ, и только при положительном результате она наделяется правом выходить на открытый рынок или конкурентные процедуры, а СРО, подтвердившее способность компании выполнить соответствующие виды и объемы работ, нести ответственность за исполнение договоров. То есть, нужна реальная работающая система ответственности СРО и членов СРО.

**- Но сейчас у СРО есть система ответственности – она выражается в компенсационных фондах возмещения вреда (ВВ) и обеспечения договорных обязательств (ОДО). Здесь разве нужно что-то менять?**

- Ответственность СРО за исполнение договорных обязательств членами СРО должна быть повышена и документарно оформлена. Создание компфонда ОДО – идея правильная, но установление ответственности СРО за исполнение договоров, о заключении которых СРО узнает, когда они уже сорваны и получены судебные иски – это, мягко говоря, нонсенс. НОСТРОЙ в свое время подготовил законопроект о введении ответственности СРО за договорные обязательства организаций-членов СРО, предусматривающий ответственность СРО средствами компфонда, сопоставимую с банковскими гарантиями или поручительствами. Главная функция СРО в таком случае – проверка потенциального исполнителя договора и подтверждение, либо неподтверждение заказчику его способности исполнить договорные обязательства, а также осуществление системного контроля в процессе исполнения договора. К сожалению достаточно проработанный законопроект не был поддержан самим сообществом и не дошел до внесения в Госдуму. В результате мы получили в редакции 372-ФЗ вот такую странную форму ответственности СРО, которая может наступить и наступает при полном отсутствии участия СРО в процессе подготовки и заключения договоров.

          Другое дело, если СРО подтверждает, что компания может выполнить договор, и таким образом берет на себя ответственность за его исполнение. Это совсем другой уровень ответственности, нежели сейчас. В этом случае возникает личная ответственность руководителя СРО, подписавшего заключение и, если компания не исполняет договор, СРО несет ответственность средствами компенсационного фонда, а у заказчика есть документарно оформленное заключение СРО, подтверждающее эту ответственность.

Мы предлагаем законодательно прописать, чтобы заказчик до подписания договора запрашивал СРО о возможности компании исполнить этот договор. Если СРО дает положительное заключение и договор заключается, она автоматически становится третьей стороной этого контракта и активно включается в контроль его исполнения. В случае, если СРО не подтвердила компетентность компании, но заказчик заключил с ней договор, то СРО ответственности не несет. В такой логике ответственность СРО становится реальной. И после этого можно будет вводить рейтингование не только компаний, но и СРО – тех, кто отвечает по обязательствам своих членов, и тех, кто это делать не хочет или не может.

**- Но здесь я вижу конфликт в рамках 44-ФЗ, потому что в законе прописано, что госзаказчик обязан заключить договор с победителем тендера. Получается, если СРО не дает добро, то срывается контракт? Либо генподрядчик берет мешок денег и идет коррумпировать свою СРО?**

- Выше была представлена базисная схема введения СРО в конкурентные процедуры, но безусловно она должна быть четко прописана в сопряженных законах, в том числе, и в 44-ФЗ и 223-ФЗ. Наличие положительного заключения СРО должно стать отборочным критерием конкурентных процедур, квалификацией участников. Только в этом случае заработает реальный механизм ответственности СРО, она становится участником строительного рынка.

**- Еще одно предложение реформаторов, которое неоднократно звучало на круглых столах, - это возвращение отраслевых СРО. Я слышала мнение, что это нерационально, и отраслевые СРО не вернутся никогда.**

- Этот сложный вопрос нельзя рассматривать на уровне деклараций:  одни говорят – необходимо, другие - недопустимо.

Конечно, сегодня более 90% СРО – это общестроительные региональные СРО, что совершенно правильно и объективно. Тем не менее, отраслевой принцип саморегулирования в стратегических секторах экономики необходим и более того, вопреки нормам законодательства, сохранился. Например, в нефтегазовой, атомной, электроэнергетической и ряде других отраслей, несмотря на существенную дезинтеграцию созданных в дореформенный период специализированных строительных комплексов, отраслевые СРО сохранили не только свои названия, но и системы взаимодействия в структуре этих отраслей. Так в коллегиальном органе СРО «Союзатомстрой» из 15 членов Совета 12 являются руководителями головных компаний Госкорпорации «Росатом»; СРО заключено 20 Соглашений о взаимодействии и сотрудничестве, в том числе с Госкорпорацией «Росатом» и ключевыми дочерними и зависимыми обществами Корпорации, предусматривающими широкий спектр взаимодействия. Работа в рамках этих Соглашений продолжается и с нашими бывшими членами, перешедшими в региональные СРО согласно требований 372-ФЗ, такими как Комбинат «Маяк» - Челябинская область, Горно-химический комбинат - Красноярский край и другими.

 Уверен, что отмена отраслевых или специализированных СРО является большой ошибкой, отраслевое профессиональное сообщество в стратегически важных для государства отраслях было и остается наиболее эффективным и работоспособным, что подтверждено многолетним опытом с момента создания этих отраслей до наших дней. До сих пор никто не ответил на вопрос: зачем нужна была эта реформа, в чем ее логика? Для каких целей, например, СРО «Союзатомстрой» в 2017, году под административным давлением 372-ФЗ, вынужденно исключила из своих рядов более 180 компаний, вопреки их желания, включая крупных застройщиков объектов использования атомной энергии и объектов Федеральных ядерных организаций, а также строительных компаний, подавляющее большинство из которых – специализированные организации, сооружающие объекты Госкорпорации «Росатом» и объединенные в рамках отраслевого строительного комплекса? И так было во всех специализированных СРО.

К 2017 году отраслевые СРО проработали уже 8 лет, наши компании были глубоко интегрированы с отраслевую систему строительства атомных объектов. Были налажены: система допуска для выполнения конкретных видов работ, прогрессивные методы формирования подрядных альянсов, связи и механизмы взаимодействия, обмена опытом, выстроена система контроля качества работ и безопасности производства работ на строительных площадках, система разработки и внедрения отраслевых стандартов и система подготовки квалифицированного персонала. И все это пошло под нож. Специализированные компании атомной отрасли разбрелись по 36-и региональным СРО – в итоге в одну региональную СРО пришли и атомщики, и нефтегазовые строители, строители объектов электроэнергетики и другие специализированные компании. Кого мы там в регионах осчастливили? За пять лет не было ни единого случая, чтобы хотя бы одна СРО установила с нашими компаниями реальное взаимодействие, посетила бы строящиеся объекты, установила бы контроль соблюдения Градостроительного законодательства и закона о техническом регулировании, не говоря уже о стандартах СРО. И это не упрек в адрес региональных СРО, поскольку невозможно в их штате иметь одновременно специалистов по строительству жилья и социальных объектов, атомных объектов, нефтегазовых объектов, гидроэлектростанций и электросетевого хозяйства, объектов обороны и безопасности, современных объектов связи и телекоммуникаций и так далее. Приезжать на площадки строительства сложных инженерных объектов экспертам региональных СРО, не понимая физики процессов строящегося объекта, его конструктивных и технологических особенностей, сложнейших инженерных систем и оборудования, требований безопасности, не только не продуктивно, но и некомфортно для самих экспертов.

Я уж не говорю о режимных ограничениях, связанных с гостайной. Практически при посещении подавляющего большинства объектов атомной отрасли требуются соответствующие Предписания и формы допуска к работе с гостайной у командированных специалистов, а это в свою очередь требует наличие у региональной СРО лицензии ФСБ для получение которой необходимо создание в СРО полноценной инфраструктуры по работе с документами с грифом «Секретно» и наличие специалистов с формой допуска к гостайне. Очевидно, что, имея в СРО 2-3 организации, работающие на атомных объектах, никто не будет заниматься и не занимается всей этой непростой и очень затратной деятельностью для получения права работы в условиях режимных ограничений.

СРО «Союзатомстрой» с начала своей деятельности имеет соответствующую лицензию ФСБ, и наши специалисты проводят выездные проверки на всех закрытых предприятиях отрасли посещая, в том числе, и строящиеся объекты специального назначения с целью проведения контрольных мероприятий.

         Все-таки отраслевые СРО – это объединение профессионалов по принципу единства отрасли. Зачем было всю эту систему разрушать и нагружать региональные СРО компаниями и объектами федерального значения, которые, как правило, находятся далеко за пределами этих регионов? И когда нам говорят, что не нужно отраслевых СРО, мы спрашиваем: а что делать с нами? Мы изначально создавались как отраслевые и мы не превратились в региональные СРО! У нас более 60 % организаций работают на объектах атомной отрасли, создан и работает уникальный отраслевой учебный центр, создана система стандартизации и сертификации, мы занимаемся нормативной базой и техническим регулированием атомной отрасли. А наши компании, вынужденно перешедшие в региональные общестроительные СРО, утратили возможность использовать созданный с их участием, в том числе и финансовым, перечисленный выше потенциал отраслевой СРО.

Комитетом Государственной Думы по энергетике по согласованию с Минэнерго и Минстроем создана рабочая группа по подготовке изменений в градостроительное законодательство в части решения указанной проблемы. Разработан законопроект об отраслевых СРО который поддержали Минэнерго, Минэкономразвития, Ростехнадзор, Госкорпорация «Росатом», ПАО «Газпром», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «НОВАТЭК», а также представители иных организаций ТЭК, строительных компаний и профессиональных объединений. Однако, несмотря на призывы профессионального сообщества и позиции профильных федеральных органов исполнительной власти, отвечающих за реализацию государственной политики в области ТЭК, вопрос о создании специализированных СРО, в результате объективно необоснованной отрицательной  позиции правового департамента Минстроя России, до сих пор не решён и остаётся открытым.

Мне кажется, что решение о создании отраслевых СРО могли бы принимать федеральные органы исполнительной власти, наделенные полномочиями государственного регулирования соответствующих отраслей и несущие прямую ответственность за их развитие. Думаю, в этом направлении можно активно поработать. У нас должны быть разные подходы, основанные на приобретенном опыте и отраслевой специфике, и нет ничего хуже застывшей однообразной формы – это прямой путь к застою.

На данном этапе важно, чтобы подготовленный законопроект либо его концепция были включены в доклад Правительства Президенту России по исполнению его поручения.

**- Мне кажется, что многие СРО, которым сейчас так хорошо и покойно, будут против ваших предложений по усилению ответственности – это же нужно активно работать, а не просто собирать взносы!**

- Мы с Вами уже обсуждали, что кратное увеличение нагрузки и ответственности, в случае восстановления всех ключевых функций СРО не всеми их руководителями будет воспринято с воодушевлением, но безусловно, есть значительный актив руководителей, особенно «первого призыва», который искренне переживает за состояние системы. Все чаще при встречах мы вспоминаем, какие в первые годы были горячие дискуссии на заседаниях Советах НОСТРОя, на съездах, на окружных конференциях, насколько эффективно работали Комитеты, Экспертный совет НОСТРОя, как развивалась система технического регулирования, профессионального образования – а сейчас все это выхолощено, нет содержательных дискуссий, никто не задает никаких вопросов.  Ярким примером сказанного является тот факт, что на прошедших недавно съездах НОСТРОЙ и НОПРИЗ ни одним словом даже не упомянули о наличии и ходе исполнения поручения Президента о проведении анализа деятельности саморегулируемых организаций. Будто нас это вообще не касается, а ведь на фоне уже прошедших довольно жарких дискуссий на площадках РСПП, ТПП, РСС, «Деловой России», «Опоры России», Общественной палаты было бы естественным и необходимым детально рассмотреть итоги этих дискуссий, буквально по полочкам разложить все имеющиеся проблемы и принять решения съездов о путях развития и совершенствования системы саморегулирования. Такое положение необъяснимо, это больше чем равнодушие, это неоспоримый путь к деградации и застою. Мы перестали обсуждать суть и перспективы системы саморегулирования.

Конечно, НОСТРОЙ сегодня ведет работу по мониторингу цен на стройматериалы, формированию каталога на импортозамещаемую продукцию, предлагает меры по поддержке строительного бизнеса в условиях ранее пандемии, сейчас в условиях тотальных санкций недружественных стран и это очень правильно. Но тем не менее, наша базовая функция - обеспечить объективную оценку компетентности компаний при допуске на рынок, качество и безопасность строительства, развитие технологического уровня компаний, развития передовых методов и систем управления и повышения уровня цифровой зрелости компаний.

**- Может быть, это связано с тем, что в ходе реформы 2017 года саморегулирование стало работать в сильно урезанном виде, ведь членство подрядных организаций в СРО стало необязательным и строительное сообщество перестало быть единым целом?**

- Действительно, одной из самых болезненных проблем действующего градостроительного законодательства, которая постоянно звучала на прошедших дискуссиях, — это деление стройкомплекса страны на регулируемый и нерегулируемый секторы. Генподрядчики – это регулируемый сектор, и все, весьма скромные, механизмы регулирования в законе распространяются только на них. А весь остальной огромный строительный рынок, включающий субподрядные организации, остался в принципе вне какого-либо законодательного регулирования.  Но при этом есть крупные объекты, такие как атомные электростанции, нефтеперерабатывающие заводы, другие предприятия промышленности, где генподрядчиками является, как правило, инжиниринговые компании, у которых на субподряде работают крупные комплексные компании, выполняющие многомиллиардные контракты. У такого субподрядчика может быть контракт до 20 млрд рублей, при этом они привлекают для выполнения работ до 30-и специализированных субподрядчиков. Это пример сооружения главного корпуса АЭС в составе ядерного и турбинного островов с указанным выше объемом СМР. До 2017 года все эти организации являлись членами одной саморегулируемой организации, проходили предквалификацию СРО, работали в одном нормативном поле, единых требованиях к квалификации персонала с возможностью его обучения, единых требованиях к культуре безопасности и охране труда и, в конечном счете, в единой системе ответственности за качественное и своевременное исполнение контрактов.

Учитывая, что в настоящее время все эти субподрядчики приходят на объект по итогам конкурентных процедур по ценовому отбору (удельный вес цены 95 %), с не подтвержденной никем квалификацией и с обязанностью генподрядчика заключить договор без права выбора, абсурдность такого порядка формирования сложных подрядных альянсов является очевидной.

Это подтверждается тем, что до сегодняшнего дня многие заказчики и генподрядчики требуют от субподрядчиков подтверждения членства в СРО поскольку другого механизма хоть какого-нибудь подтверждения квалификации просто нет.

**- Но предполагается, что в данной конструкции генподрядчик несет ответственность за всех субподрядчиков, и он состоит в СРО. Вопрос в том, отвечает ли он за все эти цепочки?**

- Юридически установлена ответственность генподрядчика за исполнение контракта, за безопасное и качественное ведение работ, но по факту генподрядчик, как было отмечено выше, является заложником результата конкурентных процедур по выбору субподрядчика и обязан заключить договор с победителем конкурса. Очевиден факт противоречия между обязанностью генподрядчика заключить договор с субподрядчиком, не подтвердившим квалификацию, т.е. способность исполнения договора, и его ответственностью за деятельность такого субподрядчика. На самом деле нарушается базовый принцип конституции и гражданского законодательства, устанавливающий свободу договора.

Эту ситуацию нужно менять, хотя бы на особо опасных и технически сложных инженерных объектах. То есть, мы опять возвращаемся к вопросу о восстановлении реальной ответственности и влиянии СРО на результаты работы своих членов.

Сегодня, когда в условиях беспрецедентных санкций экономика остро нуждается в новых подходах к развитию строительного комплекса, именно профессиональные сообщества, сформированные в структуре саморегулируемых организаций, способны консолидировать строительные, проектные и изыскательские организации, лучших специалистов, экспертов отрасли для запуска нового этапа технологического развития, преодоления сложных проблем импртозамещения, выполнения функций по квалификации компаний, контроля и надзора за выполнением работ непосредственно на строительных площадках, формирования профессиональных стандартов и системы профессионального образования.

Хотелось бы верить, что активные общественные дискуссии позволят изменить ситуацию и придать новый импульс развитию саморегулирования, сформируют консолидированную позицию сообщества о необходимости не просто провести «косметический ремонт» системы, но выполнить серьезную работу по установлению ключевой роли саморегулируемых организаций в обеспечении квалификации компаний и допуске их на рынок, возвращению в систему субподрядных организаций, установлению реальной ответственности саморегулируемых организаций за исполнение договорных обязательств, созданию отраслевых систем саморегулирования в стратегических отраслях.

Включение, прежде всего перечисленных выше мер в итоговый доклад Президенту Российской Федерации станет подтверждением высокой ответственности профессионального сообщества и руководства отрасли к исполнению его поручения о мерах по совершенствованию системы саморегулирования строительной деятельности и безусловно станет поворотным пунктом ее развития.

Елена Шинкоренко

# 27.05.22 За-Строй. Обыкновенная СРО-история

За время строительного саморегулирования накопились многочисленные судебные тома и архивы, которые наводят на весьма невесёлые мысли о его эффективности и полезности…

Арбитражный суд города Москвы отказал ООО «Новый город – инвест+» во взыскании 16,9 миллиона рублей с Национального объединения изыскателей и проектировщиков в рамках дела № А40-2864/22-151-20. История эта, к сожалению, слишком типичная для российской строительной отрасли, тянется уже почти десять лет.

Как указано в материалах суда, ещё 27 июля 2012 года между ООО «Новый город-Инвест+» и ООО «Тюменьмегапроект» был заключён договор № 15/12 на разработку проектной документации на строительство многоэтажного жилого дома переменной этажности с нежилыми помещениями и отдельно стоящим паркингом.

Работы подрядчик сделал, проект сдал 14 октября того же года, а уже в апреле 2013-го было выдано разрешение на строительство. И вот здесь в процессе работ началась «весёлая» неразбериха. Неожиданно была выявлена неравномерная осадка железобетонной плиты и крен наземной части здания, в связи с чем произошло отклонение жилого дома от вертикальной оси. Стройку приостановили и начали искать «героя дня».

Ленинским районным судом города Тюмени по гражданскому делу № 2-4015/2016 по иску физического лица к ООО «Новый город-Инвест+» о расторжении договора долевого участия была назначена строительно-техническая экспертиза. Производство экспертизы было поручено экспертам ООО «ТюменьПроектСервис». Кстати, на проведении экспертизы настояла проектная организация.

Выводы тюменских экспертов оказались вполне однозначными:

Решения, принятые в отношении фундаментного основания, не обеспечивают требований строительных норм. Принятое фундаментное основание не обеспечивает достаточной несущей способности. В качестве фундаментного основания для данного объекта капитального строительства, следовало применить фундаментную монолитную плиту на свайном основании.

Здание находится в ограниченно работоспособном состоянии, имеются крены наземной части здания, вызванные неравномерными осадками.

В отношении обследуемого объекта капитального строительства необходимо выполнить комплекс мероприятий по выравниванию крена здания и дальнейшего усиления основания фундаментов. Если же такого рода мероприятия связаны с неравномерными расходами и затратами, то объект капитального строительства рекомендуется демонтировать.

Ввод в эксплуатацию данного объекта капитального строительства в текущем состоянии категорически запрещается.

Так-так, подумали юристы застройщика и отправились в суд, взыскивать неустойку с проектировщиков. Началась длительная судебная волокита. Мега-проектировщики вяло отбивались в судах, как последние спартанцы, добившись проведения судебной строительно-технической экспертизы, которую выполнял вначале ООО «Региональный центр строительных исследований «Артель», а затем АО «Институт Тюменьгражданпроект». В итоге выводы этих ООО и АО в целом оказались схожими. Как, в частности, говорится в экспертном заключении «Артели»:

В ходе анализа проектной документации зафиксировано, что техническим заданием на проектирование в качестве фундамента предусмотрена монолитная ж/б плита, усиленная сваями. В соответствии с проектом в качестве фундаментов принята монолитная железобетонная фундаментная плита толщиной 1000 мм на естественном упругом основании из бетона класса ВЗО, F100, W6, армированная стержневой арматурой по СТО АСЧМ 7-93 класса А500С диаметром стержней 16, 18, 22 и 28 мм. Под плитой предусмотрена бетонная подготовка из бетона класса В6 толщиной 100 мм по гравийно-песчаной подушке толщиной 200 мм. В соответствии с предоставленным расчётом, среднее расчётное давление под подошвой фундамента для 14-этажной секции составляет 21,7 т/м2. Для определения фактического расчётного давления под подошвой фундамента выполнен сбор нагрузок на конструкцию фундамента, по результатам которого фактическое давление от расчётной нагрузки составило 33, 41 т/м2, что на 11,71 т/м больше проектного давления.

По результатам произведённого расчёта максимальная осадка фундаментов 14-этажных секций составляет 36,39 см, 9-этажных секций – 21,8 см, что не соответствует требованиям Приложения Д Таблица Д.1 СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений»: для многоэтажных бескаркасных зданий с несущими стенами из кирпичной кладки с армированием максимальные или средние осадки не должны превышать 18 см.

Им вторит «Тюменьгражданпроект»:

По результатам сравнения результатов инженерных изысканий 2012 года применённых при проектировании и проверочных изысканий, осуществлённых в мае 2018 года установлено, что в первоначальном отчёте с глубины 8 м от подошвы фундамента залегает слой мощностью около 5 м с модулем деформации 20,6 МПа, тогда как по проверочным изысканиям на этих же глубинах залегают грунты с модулем деформации 6,6-6,8 МПа. Так как данный слой попадает в глубину сжимаемой толщи грунта, то такое уменьшение его модуля деформации оказало существенное влияние на общую осадку фундамента, увеличив её на 30-40%.

По результатам проверки предоставленных разделов проектной документации установлено, что осадка фундамента была рассчитана, неверное, исходя из искажённых проектировщиком исходных данных, что в дальнейшем повлекло за собой при строительстве рост осадки и крена здания. Значительное несоответствие расчётной осадки фактическим данным было обусловлено как завышением деформационных свойств основания по результатам изысканий, так и использованием в расчёте заниженных нагрузок, а также неверным либо сфальсифицированным расчётом основания по второй группе предельных оснований (деформациям).

Результаты, по мнению экспертов, свидетельствуют о некачественном выполнении работ по разработке проектной документации ООО «Тюменьмегапроект» в рамках выполнения обществом обязательств по договору № 15/12 на разработку проектной документации.

Проще говоря, господа проектировщики сначала провели изыскания на бумаге, не проведя бурение на месте, а потом спокойно подогнали расчёт под нужные цифры, так что в итоге фактическое значение почти на 40% оказалось больше расчётного. Фундамент «поплыл», а вся стройка оказалась под неиллюзорной угрозой обрушения.

К счастью, на тот момент стройка продвинулась ещё не очень далеко, и застройщику удалось малой кровью выполнить работу над ошибками. Для таковой была нанята компания ООО «ГЕОФОНД+», которая провела обследования строительных конструкций, основания и фундаментов, выполнила нормальные инженерно-геологические изыскания с выдачей технического заключения, сделала корректировку проектной документации нулевого цикла, а также взяла на себя обязательства по геотехническому мониторингу на объекте.

Общая сумма непредвиденных расходов, включая контракт с новой проектно-изыскательской фирмой и компенсация участников долевого строительства составила сумму в 23,03 миллиона рублей. К тому моменту мега-проектировщики, видимо, окончательно поняли, что рисовать чертежи – это не их призвание, и отправились искать себя в иных сферах. А фирму обанкротили.

Догадливые читатели, наверняка уже поняли, как развивались события дальше. Поняв, что с проектировщиков возмещения, как с козла молока, застройщик обратился в саморегулируемую организацию. Но там работали такие же саморегуляторы, как в ООО «Тюменьмегапроект» проектировщики. В июне 2020 года ООО «Новый город-Инвест+» идёт в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к СРО «Межрегиональное объединение проектных организаций «Ассоциация ОборонСтрой Проект». В удовлетворении требований было отказано, поскольку к тому моменту данная СРО была успешно исключена из Государственного реестра саморегулируемых организаций.

Дальше – совершенно верно, уважаемые читатели! – компания вчиняет иск НОПРИЗ, который также остался без удовлетворения. Нацобъединение сделало грустное лицо, широко развело руками, ответило, что денег нет и пожелало держаться, здоровья, счастья, хорошего настроения и всего прочего, что положено желать в таком случае.

Итог получается, как в старом анекдоте: и топора нет, и денег нет, ещё и должен остался, а главное – всё по закону. НОПРИЗ кивает на экс-СРО, бывшее саморегулируемое начальство – на банки и кризис, а проектировщики они вообще ни при чём. Они старались, но у них ничего не получилось. Хотя все эти люди сидели в своих кабинетах, получали зарплату и с самым серьёзным видом что-то делали.

Ну, а по факту все непредвиденные расходы в конечном итоге пришлось нести самому застройщику или, если смотреть на вещи шире, – конечным клиентам. А ещё им же пришлось так или иначе оплачивать содержание СРО «ОборонСтрой Проект», НОПРИЗ и всей саморегулируемой братии, которая, по идее, должна следить за качеством и безопасностью и, если не уследила, то выплачивать компенсацию. И оклады которых также были заложены в стоимость проекта.

Дел таких за время строительного саморегулирования накопились многочисленные тома и архивы. Все они наводят на весьма невесёлые мысли о его эффективности и полезности…

М.М. Куликов

27.05.22

1. Единый информационный портал Правительства РФ Строительство, stroi.gov.ru. [↑](#footnote-ref-1)