ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 21.01-28.01.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 3](#_Toc94266852)

[1.1. 25.01.22 РИА Новости. Путин обещал созвониться с ректором МГУ, чтобы обсудить стройку общежития 3](#_Toc94266853)

[1.2. 24.01.22 ЕРЗ. ФАС проверит обоснованность повышения цен на строительные ресурсы 3](#_Toc94266854)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 5](#_Toc94266855)

[2.1. 24.01.22 АНСБ. Минстрой прописал правила применения инновационных деревянных конструкций 5](#_Toc94266856)

[2.2. 25.01.22 Техэксперт. Как Минстрой предлагает сократить срок строительства до одного года 6](#_Toc94266857)

[2.3. 27.01.22 Техэксперт. Опубликован новый Порядок разработки сводов правил в сфере строительства 7](#_Toc94266858)

[2.4. 26.01.22 РИА Новости В Госдуму внесены проекты для стимулирования строительства жилья в ТОРах 7](#_Toc94266859)

[2.5. 27.01.22 За-Строй. Росреестр напоминает… 8](#_Toc94266860)

[2.6. 24.01.22 ЕРЗ. Опубликованы новые изменения в классификаторе строительных ресурсов 9](#_Toc94266861)

[2.7. 24.01.22 ЕРЗ. Порядок внесения денежных средств на счета эскроу и их перечисления застройщику 10](#_Toc94266862)

[2.8. 24.01.22 ЕРЗ. Разработана форма задания на проектирование 12](#_Toc94266863)

[2.9. 25.01.22 ЕРЗ. Разработан новый закон об архитектурной деятельности 14](#_Toc94266864)

[2.10. 26.01.22 ЕРЗ. Сроки установления ЗОУИТ продлены 15](#_Toc94266865)

[2.11. 28.01.22 АНСБ. Рабочая группа по лифтам создана при Госдуме РФ 16](#_Toc94266866)

[2.12. 28.01.22 Техэксперт. Методика определения нормативных затрат на разработку проектной документации 17](#_Toc94266867)

[2.13. 27.01.22 ЕРЗ. Льготы для бизнеса на подключение к электросетям будут существенно урезаны 18](#_Toc94266868)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА 20](#_Toc94266869)

[3.1. 26.01.22 СГ. Хуснуллин: в 2022 году будет создан единый реестр процедур в строительстве 20](#_Toc94266870)

[3.2. 25.01.22 РИА Новости Мишустин: надо помочь бизнесу снизить затраты на новое строительство 20](#_Toc94266871)

[3.3. 26.01.22 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: 2021 год был успешен как для жилищного, так и для дорожного строительства 21](#_Toc94266872)

[3.4. 27.01.22 СГ. В 2021 году плановый показатель по вводу жилья превышен более чем на 15% 23](#_Toc94266873)

[3.5. 28.01.22 АНСБ. Марат Хуснуллин провёл совещание по вопросу контроля роста цен на строительные материалы 24](#_Toc94266874)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 25](#_Toc94266875)

[4.1. 26.01.22 АНСБ. Минстрой проанализирует эффективность системы допуска в строительстве 25](#_Toc94266876)

[4.2. 27.01.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России обсудили с регионами предварительные итоги работы в 2021 году 25](#_Toc94266877)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 26](#_Toc94266878)

[5.1. 24.01.22 СГ. ВТБ запустил дешевую ипотеку на готовые частные дома 26](#_Toc94266879)

[5.2. 26.01.22 АНСБ. Сбербанк выступил на стороне господрядчиков 27](#_Toc94266880)

[5.3. 26.01.22 АНСБ. Фонд дольщиков переименован в Фонд развития территорий 28](#_Toc94266881)

[5.4. 25.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Назван минимальный доход для получения ипотеки в Москве и Московской области 28](#_Toc94266882)

[5.5. 25.01.22 ЕРЗ. Самую низкую ставку ИЖК для новостроек вне льготных программ предлагает Сбербанк — 9,3% 29](#_Toc94266883)

[5.6. 26.01.22 ЕРЗ. Эксперты: стоимость ипотеки в России достигла максимума с 2015 года — 13,2% 30](#_Toc94266884)

[5.7. 26.01.22 ЕРЗ. В перечень банков, имеющих право работать с застройщиками по счетам эскроу, вошли еще две кредитные организации 31](#_Toc94266885)

[5.8. 27.01.22 RT на русском. До 3,2 млн рублей: за счёт чего в России снизился средний размер ипотеки 33](#_Toc94266886)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 35](#_Toc94266887)

[6.1. 27.01.22 За-Строй. Своя «дорожная карта» будет и у СРО 35](#_Toc94266888)

[6.2. 26.01.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Верховный Суд РФ указал на важные условия для оплаты дополнительных работ при увеличении стоимости 35](#_Toc94266889)

[6.3. 27.02.22 ЗаНоСтрой. СРО-сообщество пытается понять, как в конечном итоге будет выглядеть Единый реестр членов саморегулируемых организаций 37](#_Toc94266890)

[7. РАЗНОЕ 39](#_Toc94266891)

[7.1. 24.01.22 СГ. Российский Союз Строителей задает повестку дня 39](#_Toc94266892)

[7.2. 27.01.22 За-Строй. Казинец совсем не молодец? 39](#_Toc94266893)

[7.3. 28.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Доступность жилья в России приблизилась к семилетнему минимуму 42](#_Toc94266894)

[7.4. 27.01.22 За-Строй. Регионы-двоечники по аварийке 42](#_Toc94266895)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 43](#_Toc94266896)

[8.1. 26.01.22 АНСБ. В Китае строят город будущего. Им будут управлять технологии AI, GIS и BIM. 43](#_Toc94266897)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 25.01.22 РИА Новости. Путин обещал созвониться с ректором МГУ, чтобы обсудить стройку общежития

Путин пообещал созвониться с ректором МГУ, чтобы обсудить вопрос постройки общежития

Президент России [Владимир Путин](http://ria.ru/person_Vladimir_Putin/) во вторник во время встречи со студентами пообещал созвониться с ректором МГУ [Виктором Садовничим](http://ria.ru/person_Viktor_Sadovnichijj/), чтобы обсудить вопрос постройки общежития на 3000 мест.

"Мы созвонимся с вами и посмотрим практически, что там нужно сделать, чтобы подтолкнуть этот процесс", - сказал президент.

Садовничий сообщил, что фундамент уже построен, но сам вопрос возведения общежития пока остаётся на месте. Ректор обратился с просьбой к президенту.

"Хотелось бы к юбилею, к 270-летию, построить общежитие на 3000 мест. Иногородние ребята будут благодарны, если к празднику строительство общежития закончится. Большая просьба к вам, Владимир Владимирович", - сказал Садовничий.

# 24.01.22 ЕРЗ. ФАС проверит обоснованность повышения цен на строительные ресурсы

Владимир Путин утвердил [перечень](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/67600) поручений по итогам [заседания](http://kremlin.ru/events/president/news/67366) Совета при Президенте по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 15 декабря 2021 года.

Как отметил в ходе заседания **Владимир Путин**, Совет по стратегическому развитию и национальным проектам проводится для того, чтобы подвести текущие итоги года, предметно посмотреть, что сделано для достижения национальных целей — а это, ключевые ориентиры развития страны до 2030 года.

Большая часть подготовленных по итогам заседания поручений касается строительной сферы.

В частности, Федеральной антимонопольной службе (ФАС) поручено до 01.03.2022 совместно с другими федеральными органами осуществлять на постоянной основе в каждом субъекте РФ контроль обоснованности повышения цен на строительные ресурсы, подлежащие поставке и (или) использованию в ходе исполнения государственных и муниципальных контрактов, предметом которых являются строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (ОКС) в рамках реализации национальных проектов, и при необходимости принимать меры по недопущению необоснованного повышения цен на такие ресурсы**.**

Правительству Российской Федерации поручено:

**•**до 15.07.2022 принять исчерпывающие меры по завершению строительства всех ОКС, осуществляемого с использованием средств федерального бюджета, а также по обеспечению ввода этих объектов в эксплуатацию;

**•**до 01.04.2022 в целях обеспечения оплаты в 2022 году государственных контрактов на выполнение с использованием средств федерального бюджета работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу ОКС, сохранению объектов культурного наследия разработать механизм дополнительного финансирования таких контрактов за счет средств федерального бюджета при условии, что указанные работы планировалось завершить в 2021 году и стоимость их выполнения увеличилась, предусмотрев распространение действия указанного механизма на заключенные на долгосрочный период государственные контракты, предметом которых являются аналогичные работы;

**•**до 01.04.2022 обеспечить в необходимом объеме финансирование работ по строительству ОКС, осуществляемому с использованием средств федерального бюджета, в случае обоснованного повышения цен соответствующих государственных контрактов, сохранив при этом условия софинансирования указанных работ;

**•**до 01.04.2022 провести при участии органов исполнительной власти субъектов РФ оценку достаточности в бюджетах субъектов РФ средств, направляемых на финансирование работ по строительству ОКС, осуществляемому с использованием средств федерального бюджета, и по результатам такой оценки принять меры по завершению строительства этих объектов в установленные сроки;

**•**до 01.04.2022 определить, начиная с 2022 года, целевые значения показателей, характеризующих долю ипотечных кредитов, предоставляемых для приобретения (создания) объектов индивидуального жилищного строительства, в общем объеме ипотечных кредитов, и обеспечить доступность таких кредитов для населения;

**•**до 01.04.2022 представить предложения о внесении в законодательство РФ изменений, направленных на уточнение порядка осуществления проверки достоверности определения (при проведении предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности государственной экспертизы проектной документации) сметной стоимости работ по ликвидации накопленного вреда окружающей среде с учетом необходимости сокращения сроков проведения такой экспертизы;

Правительству РФ совместно с комиссией Государственного Совета РФ по направлению «Экономика и финансы» до 01.04.2022 принять меры, направленные на обеспечение соответствия фактического уровня заявленному уровню софинансирования за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов РФ работ по строительству ОКС, в том числе создаваемых в рамках национальных проектов в течение всего срока их реализации.

Правительству РФ совместно с Общероссийским общественным движением «Народный фронт "За Россию"» принять меры по недопущению:

**•**до 01.04.2022 включения многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

**•**до 01.04.2022 переселения граждан из аварийного жилищного фонда в жилые помещения, не соответствующие современным требованиям, предъявляемым к качеству жилых помещений.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 24.01.22 АНСБ. Минстрой прописал правила применения инновационных деревянных конструкций

Минстрой актуализировал свод правил по деревянному домостроению (СП 64.13330.2017 «СНиП II-25-80 Деревянные конструкции»), включив в него требования к перекрестно клееной древесине (ДПК — CLT).

Этот инновационный материал применяется как для индивидуального жилья, так и для многоэтажных жилых и общественных зданий. Его широко используют в Европе, а теперь производят и в России. Однако массовому применению ДПК в отечественном домостроении мешало отсутствие нормативной базы по проектированию таких конструкций. После проведённых в 2020 году научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ положения по проектированию конструкций из ДПК появились в СП-64.

«ДПК — большеразмерные элементы с малым удельным весом, что снижает трудоемкость и сроки монтажа конструкций. Материал отвечает требованиям зеленой экономики, обладает широкими архитектурными возможностями, что подтверждается примерами строительства за рубежом. Учитывая это, в обновленном своде правил расширена область применения ДПК при строительстве жилых и общественных многоэтажных зданий высотой до 28 метров», — рассказал и.о. директора подведомственного Минстрою ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

Стоимость монтажа конструкций из ДПК многоэтажных зданий на 20-40% ниже стоимости монтажа сборных железобетонных конструкций. А использование произведённых из ДПК многопролетных плит перекрытия и стеновых панелей большой длины повышает устойчивость к прогрессирующему обрушению, отмечают в ФАУ.

Также в актуализированный свод правил включены передовые технологии применения в качестве вклеенных стержней в соединениях деревянных конструкций высокопрочной винтовой арматуры, допускается применение алюминиевых сплавов и полимерных композитов. Всё это направлено на повышение эффективности и надежности деревянного домостроения как в процессе строительства, так и в период эксплуатации.

Новая редакция свода правил утверждена приказом Минстроя России от 23 декабря 2021 года № 988/пр.

# 25.01.22 Техэксперт. Как Минстрой предлагает сократить срок строительства до одного года

На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект Постановления Правительства РФ "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ", ознакомиться с документом можно по ссылке: <http://regulation.gov.ru/p/124014>.

Проект Постановления вносит изменения в абз.4 [п.2 "Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий"](http://docs.cntd.ru/document/902030917), утвержденного [постановлением Правительства РФ N 145 от 05.03.2007](http://docs.cntd.ru/document/902030917).

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

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

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

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

Аналогичные изменения вносятся в [п.8 "Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"](http://docs.cntd.ru/document/902087949), утвержденного [постановлением Правительства РФ N 87 от 16.02.2008](http://docs.cntd.ru/document/902087949).

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

Публичное обсуждение проекта постановления продлится до 2 февраля 2022 года.

# 27.01.22 Техэксперт. Опубликован новый Порядок разработки сводов правил в сфере строительства

В системах правовой информации опубликован Приказ Минстроя России от 26.11.2021 N 858/пр "Об утверждении Порядка разработки, утверждения, изменения и отмены сводов правил в сфере строительства в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации".

Документ отменяет аналогичный [приказ от 2 августа 2016 г. N 536/пр](http://docs.cntd.ru/document/456012449) и устанавливает последовательность действий чиновников министерства и ФАУ ФЦС при:

- планировании разработки проектов СП;

- подготовке, согласовании и утверждении СП;

- подготовке, согласовании и утверждении изменений СП;

- отмене СП.

Согласно утвержденному порядку, сбор предложений по разработке проектов сводов правил ФАУ "ФЦС" осуществляет до 1 мая года, предшествующего году начала их разработки.

# 26.01.22 РИА Новости В Госдуму внесены проекты для стимулирования строительства жилья в ТОРах

Кабмин РФ внес в Госдуму проекты для стимулирования строительства доступного жилья в ТОРах.

Правительство РФ внесло в [Госдуму](http://ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) законопроект, позволяющий наделить статусом резидента территории опережающего развития (ТОР) победителя конкурса на право заключения соглашения о строительстве доступного жилья.

Документ, разработанный в целях совершенствования правовых режимов ТОР, переименовывает территории опережающего социально-экономического развития (ТОЭСР) в территории опережающего развития. Он также устанавливает возможность проведения управляющей компанией ТОР конкурса на право заключения соглашения об осуществлении деятельности по строительству доступного жилья в целях улучшения жилищных условий, а также объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктуры.

При этом победитель такого конкурса сможет в облегченном порядке получить статус резидента ТОР и предусмотренные законодательством льготы, главным образом, по уплате страховых взносов и налогов, пояснял ранее премьер-министр РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/). При этом он выражал надежду, что такая мера благоприятно отразится на темпах строительства жилья на [Дальнем Востоке](http://ria.ru/location_Far_East/).

Спрос на жилье большой, в том числе благодаря льготным ипотечным программам, в частности, достаточно популярна дальневосточная ипотека по ставке около 2%, притом, что в некоторых банках она даже ниже, отмечал глава кабмина. Однако цены квадратного метра в этих регионах заметно выше, чем в среднем по [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/), замечал при этом он. Согласно пояснительной записке к законопроекту, в денежном выражении стоимость одного квадратного метра в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) "выше на 15%, чем в среднем по стране".

Правительство также внесло в Госдуму два законопроекта-спутника, вносящих сопутствующие изменения в Налоговый и Трудовой кодексы. Пакет законопроектов должен помочь снизить стоимость жилья, сделать его более доступным для граждан и при этом заинтересовать застройщиков, предложив им выгодные условия работы в ДФО, считает Мишустин.

ТОР - специальный инструмент развития территорий, который призван способствовать росту местных жителей путем стимулирования приоритетных отраслей экономики и привлечения новых инвесторов, уточняется в сообщении. Также резидентам ТОР доступен широкий перечень льгот и преференций, в том числе сниженные ставки по налогам и страховым взносам и процедура свободной таможенной зоны.

# 27.01.22 За-Строй. Росреестр напоминает…

Глава ведомства напомнил о законодательных изменениях в сфере земли и недвижимости за четвёртый квартал прошлого года

Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) Олег Скуфинский сказал:

Росреестр проводит подготовительную и разъяснительную работу, чтобы обеспечить реализацию нормативных актов. Необходимо задействовать органы власти субъектов и муниципалитеты, которые работают с населением на местах и могут оперативно донести до людей важные законодательные изменения в сфере земли и недвижимости.

В частности, в Росреестре напомнили, что 6 декабря 2021 года был принят Федеральный закон № 408-ФЗ, которым предусмотрены меры по упрощению регистрации объектов недвижимости для застройщиков. Застройщику больше не нужно специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности на объект капитального строительства. За него это сделает уполномоченный орган власти.

Кроме того, 30 декабря 2021 года был принят Федеральный закон № 476, совершенствующий меры по защите прав дольщиков, в том числе в области привлечения денежных средств граждан и юрлиц для строительства объектов малоэтажного строительства. На комплексную малоэтажную застройку теперь распространены положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Федеральный закон № 478, который называют «Дачной амнистией 2.0», принят 30 декабря 2021 года. Документ предусматривает механизм упрощённого оформления прав на жилые дома, построенные на государственных, муниципальных землях до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 года, и одновременно на земельные участки, на которых они расположены.

ФЗ №448, также принятый 30 декабря прошлого года, предусматривает создание публично-правовой компании "Роскадастр" для реализации государственной программы "Национальная система пространственных данных".

# 24.01.22 ЕРЗ. Опубликованы новые изменения в классификаторе строительных ресурсов

Опубликован приказ Минстроя России [№1059/пр](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_407064/) от 30.12.2021 «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов, сформированный приказом Минстроя России [№597/пр](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217027/) от 02.03.2017».

Напомним, что Постановлением Правительства РФ от 23.09.2016 [№959](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201609270008) создана федеральная государственная информационная [система](https://fgiscs.minstroyrf.ru/) ценообразования в строительстве ([ФГИС ЦС](https://erzrf.ru/news/zapusk-fgis-tss-otlozhen-do-2020-goda-iz-za-nekhvatki-dannykh-v-sisteme-kommentariy-eksperta?search=%D0%A4%D0%93%D0%98%D0%A1%20%D0%A6%D0%A1)). Одним из компонентов ФГИС ЦС установлен [Классификатор](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/ksr) строительных ресурсов (КСР).

КСР был сформирован на основании приказа Минстроя России от 02.03.2017 [№597/пр](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217027/)«О формировании классификатора строительных ресурсов».

Его форма была утверждена приказом Минстроя России от 29.03.2017 [№656/пр](https://base.garant.ru/71663684/) «Об утверждении формы классификатора строительных ресурсов», порядок формирования и ведения КСР утвержден приказом Минстроя России [№651/пр](https://base.garant.ru/75049592/#block_1000) «Об утверждении Порядка формирования и ведения классификатора строительных ресурсов».

Приказом Минстроя России №1059/пр, вносятся следующие изменения в Классификатор. В частности дополняются новыми строительными ресурсами:

**•**Книга 01. «Материалы для строительных и дорожных работ»;

**•**Книга 07. «Металлоконструкции строительные и их части из черных металлов»;

**•**Книга 14. «Материалы лакокрасочные, антикоррозийные, защитные и аналогичные покрытия, клеи»;

**•**Книга 20. «Материалы монтажные и электроустановочные, изделия и конструкции»;

**•**Книга 21. «Продукция кабельная»;

**•**Книга 23. «Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги металлические»;

**•**Книга 61. «Оборудование и устройства электронные связи, радиовещания, телевидения, охранно-пожарная сигнализация».

В новой редакции изложены строительные ресурсы в следующих книгах:

**•**Книга 67. «Лифты»;

**•**Книга 91. «Машины и механизмы».

**•**Книга 24. «Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги из других материалов, кроме бетонных» дополнена новыми частями и новыми строительными ресурсами.

# 24.01.22 ЕРЗ. Порядок внесения денежных средств на счета эскроу и их перечисления застройщику

Минфин России опубликовал письмо [№09-05-06/1377](https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2022/01/main/sistemnoe_pismo.pdf) от 13.01.2022 «О применении положений законодательства российской федерации при заключении и исполнении получателями бюджетных средств договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу».

В соответствии с положениями  [214-ФЗ4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389967/) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» одним из словий привлечения денежных средств долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства (к которым относятся получатели бюджетных средств) на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [ст. 15.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389967/57da6efc7ca337d428cf526d01e70925ce5bdcb0/#dst100612) 214-ФЗ.

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым от имени РФ, субъекта РФ, муниципального образования, осуществляются с соблюдением особенностей, установленных 214-ФЗ, с использованием счетов эскроу.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Положениями [ч. 4 ст. 15.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389967/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/#dst100630) 214-ФЗ установлено, что денежные средства вносятся участником долевого строительства на счет эскроу на срок условного депонирования, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

В этой связи в 2022 году в [п. 18 ст. 241](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377026/132cdd9ee6ac8f308dc52aa1ebbefae80b4929ed/#dst6849) Бюджетного кодекса внесено дополнение, в силу которого при исполнении договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) денежное обязательство по расходам получателя бюджетных средств считается исполненным с момента поступления средств соответствующего бюджета на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.



Основанием для перечисления указанных средств застройщику является представление в уполномоченный банк разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Учитывая изложенное, по мнению Минфина России, внесение денежных средств в счет уплаты ДДУ с использованием механизма банковского счета эскроу является депонированием средств, а не перечислением авансового платежа.

При этом в реквизитах контрагента Сведений о бюджетном обязательстве указываются как банковские реквизиты счета застройщика, отраженные в ДДУ (при наличии), так и банковские реквизиты счетов эскроу (получателя бюджетных средств), на которые в силу положений 214-ФЗ подлежат перечислению денежные средства участника долевого строительства. В [реквизите 8.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_370539/fdc149505ab13fece449ad4cd5c8cf4e6a445b37/#dst100279) «Признак безусловности платежа» Сведений о бюджетном обязательстве указывается значение «Безусловное».

При постановке на учет денежных обязательств по ДДУ договорам участия в долевом строительстве документом, подтверждающим возникновение денежного обязательства, является указанный договор участия в долевом строительстве.

Минфин отмечает, что при формировании получателем бюджетных средств Сведений о денежном обязательстве, возникающих на основании договора участия в долевом строительстве, в Сведениях о денежном обязательстве в [реквизите 6.12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_370539/c31d51cd4e0a6793d3d729269cd7feb74b7bf959/#dst100333) «Признак платежа, требующего подтверждения» указывается значение «Да».

Кроме того, в соответствии с [ч. 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388926/17c58c1903f7b6212924ba9ce701489655e9a8e0/#dst101291) и [7 ст. 94](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388926/17c58c1903f7b6212924ba9ce701489655e9a8e0/#dst2951) 44-ФЗ исполнение контракта включает в себя приемку поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта, предусмотренных контрактом, по результатам которой оформляется документ о приемке.

После подписания заказчиком документа о приемке в электронной форме с использованием либо без использования единой информационной системы в сфере закупок (ЕИС) и размещения сведений об исполнении контракта в реестре контрактов, такой документ о приемке подлежит представлению в органы Федерального казначейства в соответствии с [абз. 4 п. 22](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_370539/a35ed7fd1ca5d01b7b7e0f18c2113b4ced2fbe96/%22%20%5Cl%20%22dst100120) Порядка №258н для подтверждения поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг по ранее произведенным платежам, требующим подтверждения.

При этом повторное представление в органы Федерального казначейства (размещение в реестре контрактов, заключенных заказчиками) договора участия в долевом строительстве в качестве документа, подтверждающего возникновение денежного обязательства, не требуется.

# 24.01.22 ЕРЗ. Разработана форма задания на проектирование

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=124280) приказа Минстроя России «Об утверждении Формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы РФ».

Проектом приказа предлагается утвердить форму задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства (ОКС), строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы РФ.

Форма задания состоит из трех разделов, включающие в себя 43 пункта:

• общие данные;

• требования к проектным решениям;

• иные требования к проектированию.

В общих требованиях помимо сроков строительства, требований к выделению этапов строительства указываются требования к основным технико-экономическим показателям ОКС (площадь, объем, протяженность, количество этажей, производственная мощность, пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения и др.) и требования к основным конструктивным решениям (элементам) и (или) комплексам (видам) работ.

Также в данном разделе устанавливаются требования к качеству, конкурентоспособности, экологичности и энергоэффективности проектных решений. При этом отмечается, что проектная документация и принятые в ней решения должны соответствовать установленным требованиям с указанием перечня реквизитов нормативных правовых актов, технических регламентов, нормативных документов, а также установленному классу энергоэффективности (не ниже класса «C»).

В разделе с требованиями к проектным решениям устанавливаются требования к конструктивным и объемно-планировочным решениям, порядок выбора и применения материалов, изделий, конструкций, оборудования и их согласования застройщиком (техническим заказчиком).

Также данный раздел содержит требования к основному технологическому оборудованию: указываются тип и основные характеристики по укрупненной номенклатуре, для объектов непроизводственного назначения должно быть установлено требование о выборе оборудования на основании технико-экономических расчетов, технико-экономического сравнения вариантов.

Третий раздел включает в себя:

• требования к составу проектной документации, в том числе к разработке разделов проектной документации, наличие которых не является обязательным;

• требования к подготовке сметной документации;

• требование к применению типовой проектной документации;

• прочие дополнительные требования и указания, конкретизирующие объем проектных работ.

К заданию на архитектурно-строительное проектирование ОКС прилагаются:

• градостроительный план земельного участка и (или) проект планировки территории и проект межевания территории;

• результаты инженерных изысканий (при их отсутствии заданием на архитектурно-строительное проектирование ОКС предусматривается необходимость выполнения инженерных изысканий в объеме, необходимом и достаточном для подготовки проектной документации);

• технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (при их отсутствии и если они необходимы, заданием на архитектурно-строительное проектирование ОКС предусматривается их получение);

• имеющиеся материалы утвержденного проекта планировки участка строительства; сведения о надземных и подземных инженерных сооружениях, и коммуникациях;

• решение о предварительном согласовании места размещения объекта (при наличии).

• документ, подтверждающий полномочия лица, утверждающего задание на архитектурно-строительное проектирование ОКС;

• иные документы и материалы, которые необходимо учесть в качестве исходных данных для проектирования (на усмотрение застройщика/технического заказчика).

Ранее портал ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/kto-budet-ustanavlivat-formu-zadaniya-na-proyektirovaniye?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80) про [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=124095) Постановления Правительства РФ ‎«О внесении изменения в Положение о Минстрое России», которым министерство получило дополнительное полномочие по установлению формы задания на проектирование.

Публичное обсуждение проекта постановления продлится до 9 февраля 2022 года.

# 25.01.22 ЕРЗ. Разработан новый закон об архитектурной деятельности

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](http://regulation.gov.ru/p/124250) федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект разработан в целях актуализации положений закона, регулирующего правоотношения в сфере архитектурно-строительного проектирования, направленных на повышение роли главных архитекторов субъектов и муниципальных образований при осуществлении градостроительной деятельности, включая определение круга полномочий и пределов ответственности главных архитекторов субъектов и муниципальных образований при осуществлении ими архитектурной деятельности.

Согласно законопроекту, главный архитектор субъекта РФ — лицо, замещающее должность государственной гражданской службы субъекта РФ и являющееся руководителем или первым заместителем руководителя органа исполнительной власти субъекта РФ.

Главный архитектор муниципального образования — должностное лицо органа местного самоуправления, являющееся руководителем органа местного самоуправления в области архитектурной деятельности.

Полномочия главных архитекторов субъектов Российской Федерации, главных архитекторов муниципальных образований определяются соответственно нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Отдельная глава законопроекта посвящена порядку осуществления архитектурной деятельности. Данной главой устанавливается, что результатом архитектурной деятельности является создание архитектурного проекта. К проекту относятся:

**•**архитектурная часть правил землепользования и застройки;

**•**архитектурная часть проекта планировки территории;

**•**архитектурная часть обоснования инвестиций;

**•**архитектурная часть проектной документации;

**•**архитектурная часть рабочей документации.

В этой же главе устанавливаются права, обязанности и ответственность архитектора, авторский контроль и авторский надзор.

Одновременно с принятием законопроекта планируется внести советующие изменения в [Градостроительный кодекс РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/).

Публичное обсуждение проекта постановления продлится до 8 февраля 2022 года.

# 26.01.22 ЕРЗ. Сроки установления ЗОУИТ продлены

30.12.2021 вступил в силу федеральный закон [447-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300072?index=38&rangeSize=1) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ».

Как ранее [отмечал](https://erzrf.ru/news/prezident-podpisal-zakon-o-sovershenstvovanii-samoregulirovaniya-v-sfere-stroitelstva?search=%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%82) портал ЕРЗ.РФ, данный закон направлен на совершенствование саморегулирования предпринимательской деятельности в сфере строительства и введения независимой оценки квалификации специалистов в данной сфере.

Кроме того, законом в [Градостроительный кодекс РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) введена статья о признании объектов капитального строительства аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также глава об отнесении объектов незавершенного строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются с привлечением бюджетных средств, к незавершенным объектам капстроительства.

Законом вносятся изменения в [ст. 26](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/2f2f19d786e4d18472d3508871a9af6e482ad9ca/) 342-ФЗ от 03.08.2018 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», для продления сроков установления зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

В частности, устанавливается:

• если ЗОУИТ установлены до 01.01.2025 и сведений о них отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), ЗОУИТ считаются установленными до 01.01.2028, если такие зоны установлены:

- решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

- согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

- нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;

- решением суда.

• если положением о ЗОУИТ установлены требования к ее предельным размерам, правила определения размера указанной зоны (подзоны), перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанной зоны (подзоны), отличные от установленных на дату установления ЗОУИТ, до 01.07.2027 правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлены ЗОУИТ, обязаны обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об изменении ЗОУИТ;

• если до 01.01.2025 на объекте установлена ЗОУИТ, а также утверждено описание местоположения границ ЗОУИТ, или границы ЗОУИТ обозначены на местности, она считается установленной на срок до 01.01.2028;

• с 01.01.2025 ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны (СЗЗ) прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники объектов, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) СЗЗ, до 01.10.2024 должны обратиться в Роспотребнадзор с заявлением об установлении СЗЗ или о прекращении существования СЗЗ;

• если ЗОУИТ или ее границы не были установлена до 01.01.2025, то такая зона и ее границы должны быть установлены в срок не позднее 01.01.2028;

• зоны охраны объектов культурного наследия, в отношении которых ранее установлены защитные зоны объектов культурного наследия, должны быть установлены в срок не позднее 1 января 2025 года;

• до 01.01.2025 застройщику в отношении планируемых к строительству или реконструируемых объектов капитального строительства не требуется устанавливать или изменять СЗЗ до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, а также вносить сведения о таких зонах в ЕГРН;

• до 01.01.2024 собственники магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) в целях предупреждения негативного воздействия обеспечивают подготовку графического описания местоположения границ указанных минимальных расстояний, ближе которых не допускается размещать объекты капитального строительства различного назначения, и границ территорий в пределах таких минимальных расстояний, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, и направляют эти описание и перечень координат в уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти.

# 28.01.22 АНСБ. Рабочая группа по лифтам создана при Госдуме РФ

Рабочая группа по решению вопросов лифтового хозяйства создана при Госдуме РФ комитетом по строительству и ЖКХ, сообщили в пресс-службе председателя комитета Сергея Пахомова.

"Комитет создал рабочую группу по решению вопросов лифтового хозяйства и повышению эффективности замены лифтов в жилищном фонде. В состав рабочей группы вошли 23 человека, среди которых депутаты профильного комитета Госдумы, представители Минстроя, Минпромторга, ДОМ.РФ, Госстройнадзора, Ростехнадзора, Росстандарта. Руководителем рабочей группы избран председатель комитета Сергей Пахомов", — отмечается в сообщении.

В нем также уточняется, что рабочая группа уже начала в рабочем порядке обсуждать проблему замены лифтов с Минпромторгом и Фондом содействия реформированию ЖКХ. Более 107 тыс. лифтов входят в сметы фондов капитального ремонта.

"Предельный срок службы лифта определен техническими стандартами и составляет 25 лет. После этого должна происходить полная замена лифта. Постепенно подходит срок замены десятков тысяч лифтов по всей стране, и мы должны к этому подготовиться, превентивно решить эту проблему. Более 180 тыс. лифтов по всей стране должны быть заменены, из них 125 тыс. должны быть заменены к 2025 году, а 40 тыс. требуют срочной замены", — отметил Пахомов.

Напомним, что Минстрой предложил создать в Госдуме рабочую группу по вопросам замены лифтов в середине ноября прошлого года. Ранее замглавы Минстроя Максим Егоров сообщал, что ведомство и лифтостроительные предприятия в перспективе стремятся к тому, чтобы производители сопровождали оборудование на всем жизненном цикле от производства до обслуживания. При этом замминистра не уточнил, каким образом это может быть реализовано.

Также Егоров отметил, что в последние два года аварии с лифтами в РФ обходились без человеческих жертв. Это связано в частности с тем, что идет замена оборудования и изменились требования к обслуживанию лифтов. При этом ненадлежащий сервис все еще остается фактором опасности, утончили производители.

# 28.01.22 Техэксперт. Методика определения нормативных затрат на разработку проектной документации

На портале проектов нормативных правовых актов размещен проект приказа Минстроя России "Об утверждении Методики определения нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения", ознакомиться с проектом можно по ссылке: <http://regulation.gov.ru/p/124279>.

Методика определения нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения (МНЗ) предназначена для применения на территории РФ при определении сметной стоимости работ по подготовке проектной и рабочей документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства жилищно-гражданского назначения, финансируемых с привлечением бюджетных средств.

МНЗ включает значения параметров и нормативов цены на работы по подготовке проектной и рабочей документации для строительства (цена МНЗ), положения по применению, корректирующие коэффициенты и иные сведения, необходимые для определения сметной стоимости работ по подготовке проектной и рабочей документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения.

Параметры и нормативы цен МНЗ приведены в уровне цен по состоянию на 01.01.2021.

Параметры цен МНЗ приведены в зависимости от натуральных показателей (общей площади, мощности, вместимости и др.) объектов проектирования и на объект в целом. Нормативы цены МНЗ на проектные работы приведены в процентах от стоимости строительства объектов.

МНЗ устанавливает распределение стоимости основных проектных работ по видам разрабатываемой документации в следующих долях:

- проектная документация - 40%;

- рабочая документация - 60%;

- проектная и рабочая документация - 100%.

Стоимость основных проектных работ, определяемая в соответствии с МНЗ, предусматривает разработку проектной документации в составе, установленном [Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию](http://docs.cntd.ru/document/902087949), утвержденном [постановлением Правительства РФ N 87 от 16.02.2008](http://docs.cntd.ru/document/902087949), и соответствующих комплектов рабочей документации, разрабатываемой в соответствии национальным стандартами в пределах отведенного земельного участка (за исключением дополнительных и сопутствующих работ).

Процентное распределение стоимости основных проектных работ, определяемой в соответствии с МНЗ, по разделам проектной документации и соответствующим комплектам рабочей документации представлено в Приложении к МНЗ.

Общественное обсуждение проекта постановления продлится до 3 февраля 2022 года.

# 27.01.22 ЕРЗ. Льготы для бизнеса на подключение к электросетям будут существенно урезаны

Соответствующий закон приняла в среду в третьем чтении Государственная Дума РФ.

Речь идет о законопроекте [№ 22629-8](https://sozd.duma.gov.ru/bill/22629-8) «О внесении изменения в [ст.23-2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41502/67e460ce6b265887c0abc0d271af640a3bd51a13/) Федерального закона ["Об электроэнергетике"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41502/)», [сообщает](https://www.pnp.ru/economics/mekhanizm-lgotnogo-prisoedineniya-k-elektrosetyam-skorrektiruyut.html) «Парламентская газета».

В соответствии с указанным документом должен осуществляться постепенный (в течение двух лет) переход к системе, при которой в состав платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт станут включать инвестиционную составляющую на покрытие расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства.

Законом [определено](https://www.bigpowernews.ru/markets/document101296.phtml), что с 1 июля 2022 года (дата предполагаемого вступления документа в силу) размер включаемой в состав платы за техприсоединение таких устройств инвестиционной составляющей на покрытие расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства — от существующих объектов до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики — составит 50% от величины указанных расходов, а с 1 января 2023 года — 100%.

При этом расходы, не учитываемые с 1 октября 2015 года по 31 декабря 2022 года в составе платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт, включаются в расходы сетевой организации, учитываемые при установлении тарифов на услуги по передаче электрической энергии.

Иными словами, закон уточняет порядок оплаты за подключение к электросетям:

**•**для населения (потребители до 15 кВт) останется льготное присоединение;

**•**для малого и среднего бизнеса, предприятий ЖКХ (потребители до 150 кВт) предлагают постепенно вернуть так называемую инвестиционную составляющую в плате за техприсоединение, но льготы для них также сохранятся;

**•**для крупных компаний, которые потребляют свыше 150 кВт энергии, с 1 января 2024 года предлагается ввести необходимость оплаты реконструкции существующей электрической сети.

Также принятый в трех чтениях закон предусматривает, что:

**•**по решению органа исполнительной власти субъекта РФ в области госрегулирования тарифов размер «включаемой в состав за технологическое присоединение энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт инвестиционной составляющей на покрытие расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства может быть уменьшен при условии компенсации сетевой организации разницы за счет средств бюджета субъекта РФ;

**•**за правительством РФ остается право определять размер платы за технологическое присоединение объектов микрогенерации и энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 15 кВт, а также до 150 кВт включительно (с учетом мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств) по третьей категории надежности (по одному источнику электроснабжения);

**•**cуже подключенных потребителей снимается обязанность оплачивать затраты сетевых организаций с подключением новых потребителей (в составе конечных цен на электрическую энергию), а также закрепляются подходы по установлению платы за технологическое присоединение на экономически обоснованном уровне.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

# 26.01.22 СГ. Хуснуллин: в 2022 году будет создан единый реестр процедур в строительстве

Исчерпывающий перечень документов в сфере строительства планируется сократить не менее чем на 200 позиций и вывести на Единый портал государственных услуг. Об этом сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, выступая на совещании посвященном ходу реализации и результатам инициатив социально-экономического развития России до 2030 года.

Он напомнил, что в 2020–2021 годах 6,8 тыс. обязательных требований стали рекомендательными без ущерба для качества строительства; 14 процедур в строительстве выведены в Единый портал государственных услуг; унифицирован порядок подключения объектов ко всем видам сетей, оптимизирован порядок переноса таких сетей; упрощена процедура регистрации прав и кадастрового учета.

Сейчас правительством определен универсальный перечень из 32 процедур для всех объектов капитального строительства вместо существовавших ранее 96 процедур.

По словам вице-премьера, требуется продолжение системной работы на всех уровнях власти, в том числе субъектов и муниципалитетов.

«Задача текущего года – это создание единого реестра процедур в строительстве по следующим принципам: нет регламента – нет процедуры; не описан предмет или основание для отказа – нет процедуры; нет срока – нет процедуры; исключение дублирующих, избыточных и устаревших процедур», - сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер указал, что показатель «Сокращение инвестиционно-строительного цикла», а также повышение квалификации не менее 60 тыс. специалистов в строительстве к 2024 году направлены на достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни.

# 25.01.22 РИА Новости Мишустин: надо помочь бизнесу снизить затраты на новое строительство

Российскому правительству необходимо помочь строительному бизнесу снизить временные и финансовые затраты на возведение новых объектов, заявил премьер-министр [РФ](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/).

"В этой сфере (строительство - ред.) нужно максимально упростить гражданам постройку своего личного дома, не должно быть сложностей с получением земельного участка, с подключением к коммунальным сетям. А ипотечные продукты должны стать более доступными. Ну и, конечно, необходимо помочь бизнесу снизить временные и финансовые затраты на возведение новых объектов", - сказал Мишустин на совещании по реализации стратегических инициатив социально-экономического развития.

# 26.01.22 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: 2021 год был успешен как для жилищного, так и для дорожного строительства

На совещании о ходе реализации инициатив социально-экономического развития России до 2030 года, вице-премьер выступил с докладом перед Правительством.

Как отметил в своем докладе вице-премьер, 2021 год был успешен как для жилищного, так и для дорожного строительства. Это обусловлено последовательной реализацией инициатив социально-экономического развития. В 2021 году совместно с Госдумой и Советом Федерации проведена масштабная работа по совершенствованию нормативного регулирования строительной сферы. Всего принято 27 ключевых для строительной отрасли федеральных законов — это порядка 150 знаковых законодательных изменений.

В 2021 существенно упростили процедуры. Правительством определён универсальный перечень из 32 процедур для всех объектов капитального строительства вместо существовавших ранее 96 процедур. Утверждён исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объектов капитального строительства.

Всего в строительстве реализуется шесть инициатив социально-экономического развития:

• «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения»;

• «Национальная система пространственных данных»;

• «Мой частный дом»;

• «Мобильный город»;

• «Новый ритм строительства»;

• «Инфраструктурное меню».

В рамках Стратегии пространственного развития нужно определить точки роста страны — это и агломерации, и отдельные опорные населённые пункты, отметил Марат Хуснуллин. Нужно обеспечить увязку и синхронизацию нашей работы по разным направлениям развития. Этот блок отражен в инициативе «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения».

В 2022 году запланировано:

• создание и старт работы Института пространственного планирования, который будет обеспечивать методическое сопровождение разработки градостроительной документации для крупных городов и агломераций;

• утверждение и начало реализации долгосрочных планов развития агломераций. Будет определен перечень опорных населённых пунктов для последующего развития в них инфраструктуры;

• обеспечение доступность всех массовых услуг Росреестра через портал госуслуг;

• срок кадастрового учёта регистрации прав будет сокращён до трёх дней.

Планируется, что к 2024 году один день составит срок рассмотрения 90% заявлений о регистрации ипотеки, поданных в электронном виде. На 25 дней будет сокращён нормативный срок предоставления земельных участков.

К 2030 году планируется, что 100% всех услуг Росреестра будут доступны в электронном виде. Срок оказания электронных услуг сократится до одного дня и до одной минуты для отдельных услуг.

Мероприятия инициативы существенно влияют на достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», в частности на показатель 2030 года — улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.

В рамках инициативы «Мой частный дом» развивается индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В 2022 году планируется:

• создать электронную библиотеку типовых проектов ИЖС;

• совместить земельный банк для ИЖС с цифровыми картами Единой электронной картографической основы Росреестра по мере их готовности;

• установить единые требования по предоставлению госуслуг при ИЖС и переводу их в электронный вид;

• заниматься ипотекой для ИЖС, в том числе в части предоставления ипотеки при строительстве хозяйственным способом.

Особое внимание уделяется административной, профессиональной и цифровой трансформации строительной отрасли. Данная задача поставлена в рамках инициативы «Новый ритм строительства». Основной акцент здесь сделан на сокращении длительности инвестиционно-строительного цикла к 2024 году не менее чем на 30%, а к 2030 году — не менее чем на 50%.

В 2022 году запланировано:

• создание единого реестра процедур в строительстве по следующим принципам: нет регламента — нет процедуры; не описан предмет или основание для отказа — нет процедуры; нет срока — нет процедуры; исключение дублирующих, избыточных и устаревших процедур;

• сокращение исчерпывающего перечня документов в сфере строительства не менее чем на 200 позиций. Все 32 процедуры должны вывести на Единый портал государственных услуг;

• повышение квалификации не менее 60 тыс. специалистов в строительстве к 2024 году.

Основной инструмент для реализации инициатив и развития инфраструктуры регионов — инфраструктурное меню. В рамках этой инициативы собраны все инструменты финансирования инфраструктуры.

В 2022 году планируется реализовать механизм финансирования инфраструктуры ЖКХ с использованием средств ФНБ. Всего на модернизацию инженерной инфраструктуры планируется направить 150 млрд руб.





# 27.01.22 СГ. В 2021 году плановый показатель по вводу жилья превышен более чем на 15%

В 2021 году в 74 субъектах РФ была положительная динамика ввода жилой недвижимости. Об этом в ходе заседания президиума правительственной комиссии по региональному развитию заявил вице-премьер [Марат Хуснуллин](https://stroygaz.ru/news/dwelling/rost-stavki-tsentrobanka-stavit-pod-ugrozu-rost-vvoda-zhilya-v-rossii/), уточнив, что из них 34 региона имеют показатели выше среднероссийского уровня.

По его словам, плановый показатель по вводу жилой недвижимости в стране превышен более чем на 15%. За год построено 90 млн кв. метров жилья вместо планируемых 78 млн «квадратов».

Марат Хуснуллин отметил, что лидером по показателю ввода жилья на одного человека стала Тюменская область (1,8 кв. метра на человека). Также более одного «квадрата» на жителя построили Ленинградская, Калининградская, Московская, Липецкая, Сахалинская области, Краснодарский край и Севастополь.

Помимо этого, уже на 1 декабря 2021 года 48 регионов превысили, а 20 выполнили в полном объеме показатели программы расселения «аварийки». По словам зампреда правительства, выполнение программы нарастающим итогом за 2019–2021 годы составило 124% по расселяемой площади и 130% по переселяемым людям: первоначальный план расселения по площади превышен на 140%, по людям – на 146%.

«В 2021 году по программе “Стимул”, направленной на поддержку строительства инфраструктуры в регионах, реализовывалось 189 объектов в 58 регионах, программа обеспечила дополнительный ввод жилья – 5,5 млн кв. метров», — рассказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер напомнил, что для реализации нацпроекта необходимо строить 120 млн кв. метров в год и улучшать жилищные условия не менее 5 млн семей в год. «В 2022 году планку ниже ввода 2021 года опускать нельзя. Мы должны обеспечить прирост», — подчеркнул зампред правительства.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/kazhdaya-tretya-rossiyskaya-semya-khochet-uluchshit-zhilishchnye-usloviya/), что улучшить свои жилищные условия хотят 22,7 млн российских семей (37% от всех семей в России).

# 28.01.22 АНСБ. Марат Хуснуллин провёл совещание по вопросу контроля роста цен на строительные материалы

В совещании приняли участие помощник Президента Максим Орешкин, Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, руководитель Федеральной антимонопольной службы Максим Шаскольский, начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов, а также представители профильных министерств и ведомств.

Открывая заседание, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин подчеркнул, что, хотя в 2021 году Правительством были приняты нормативные акты, позволяющие в связи с увеличением стоимости строительства оперативно вносить изменения в условия контрактов по строительству объектов для обеспечения государственных и муниципальных нужд, проблема остаётся актуальной и несёт риски для строительной отрасли.

Вице-премьер заявил, что в кратчайшие сроки Правительством должны быть разработаны и утверждены дополнительные меры, которые будут направлены на сдерживание роста цен на строительные материалы. Соответствующее поручение в связи с продолжающимся удорожанием строительных ресурсов было дано Президентом в декабре 2021 года на заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам.

«Задачей по оптимизации затрат мы будем заниматься постоянно, – сказал он. – Я считаю, что удорожание строительных ресурсов – угроза номер один для реализации национальных проектов. Мы должны в том числе настроить серьёзную работу с ФАС и помогать им, чтобы эта работа велась на постоянной основе».

Участники заседания обсудили комплекс мер для сдерживания дальнейшего роста цен на строительные ресурсы. С докладом выступил заместитель Министра строительства и ЖКХ Сергей Музыченко.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 26.01.22 АНСБ. Минстрой проанализирует эффективность системы допуска в строительстве

Минстрой России в рамках совместной работы с представителями отрасли проведет анализ эффективности системы допуска на рынок строительства, сообщается в телеграм-канале министерства.

В сообщении указывается, что глава Минстроя Ирек Файзуллин встретился с представителями отрасли для обсуждения дорожной карты по саморегулированию в строительстве.

"В рамках совместной работы предстоит провести анализ эффективности системы допуска на рынок, института специалистов в области строительства, ответственность юридических лиц и специалистов. Работа ведется по поручению президента", - подчеркивается в нем.

По итогам анализа и общественных обсуждений будут сформированы предложения по улучшению эффективности саморегулирования в отрасли.

В декабре 2021 года президент России Владимир Путин пообещал разобраться с черным рынком членства в строительных СРО. Зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко в свою очередь отмечал, что необходимость реформирования системы саморегулирования уже давно назрела.

# 27.01.22 ЗаНоСтрой. В Минстрое России обсудили с регионами предварительные итоги работы в 2021 году

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провёл совещание с регионами Российской Федерации, на котором обсудили предварительные итоги 2021 года по реализации мероприятий национального проекта «Жильё и городская среда» и госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Также в рамках совещания обозначили цели на 2022 год. Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы ведомства.

«В прошлом году благодаря штабной работе и оперативному взаимодействию нам удалось достичь хороших показателей практически по всем программам. Впервые вышли на показатель по вводу более 90 миллионов квадратных метров жилья, по расселению аварийного жилья набрали хороший темп – переселено более 130-ти тысяч граждан. Проделана большая работа по нормативному-правовому совершенствованию отрасли, благодаря совместной работе принято 27 федеральных законов, порядка 240 Актов Правительства РФ, 62 ведомственных приказа. По предварительным данным Минфина, кассовое исполнение нацпроекта «Жильё и городская среда» составило 99,8 процента – второе место в рейтинге по уровню исполнения. В 2021 году для ускорения строительства объектов с 2022-2024 годов перенесены средства общим объемом 98,7 миллиарда рублей, в том числе на расселение аварийного жилья, реализацию мероприятий по программам Стимул и Сейсмика», – подчеркнул Ирек Энварович.

Кроме этого, впервые в практике, Минстроем России в 2021 году приняты денежные средства от других главных распорядителей бюджетных средств (ГРБС), запланированные на строительство объектов, находившихся под риском неисполнения, с последующим возвратом в 2022-2023 годах для гарантированного завершения объектов. Также в 2021 году впервые реализован механизм предоставления субъектам Российской Федерации средств на компенсацию удорожания строительства.

В рамках совещания также обсудили создание пилотной модели опережающего финансирования на региональном уровне для объектов капстроительства, имеющим разные источники финансирования и единых региональных организаций заказчика строительства для обеспечения эффективной работы на уровне муниципалитетов. В 2021 году муниципалитеты составляли 89% от общего количества заказчиков.

Особое внимание уделили заключению контрактов на проведение строительно-монтажных работ в 2022 году, проведению конкурентных процедур по объектам, выделение средств на реализацию которых предусмотрены на 2023 и 2024 годы, а также изменения, которые позволят достичь 100% кассовое исполнение средств к 1 декабря 2022 года.

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

# 24.01.22 СГ. ВТБ запустил дешевую ипотеку на готовые частные дома

ВТБ запустил ипотеку с господдержкой на покупку готовых частных домов под 5,75% годовых на весь срок кредитования. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

В банке отметили, что ипотека с господдержкой стала одним из драйверов роста рынка в 2021 году. ВТБ провел по ней каждую третью сделку, оформив 63 тыс. кредитов почти на 200 млрд рублей.

Руководитель службы развития и поддержки управления «Ипотечное кредитование» ВТБ Наталья Никульникова добавила, что в 2021 году спрос на загородную недвижимость вырос почти на 50%: банк провел по ней 7 тыс. ипотечных сделок более чем на 30 млрд рублей.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/hypothec/vtb-uvelichil-vydachu-ipoteki-v-moskovskom-regione/), что в 2021 году только в Московском регионе выдано ипотечных кредитов на 1,82 трлн рублей, что на 30% превысило результат 2020 года.

# 26.01.22 АНСБ. Сбербанк выступил на стороне господрядчиков

Вслед за строительными подрядчиками, участвующими в исполнении госзаказа, с просьбой о пересмотре новых требований по контролю за крупными госконтрактами в правительство обратились банки, финансирующие поставщиков. Они уверены, что расширенное казначейское сопровождение таких контрактов, введённое с 1 января, осложняет деятельность господрядчиков и приведёт к оттоку желающих работать с госзаказом.

Доработать новые правила в рамках рабочей группы с участием крупнейших подрядчиков предложил строительному вице-премьеру Марату Хуснуллину первый зампредседателя Сбербанка Александр Ведяхин (на письмо ссылается «Коммерсантъ»). В Сбербанке считают, что правила расчетов по лицевым счетам в казначействе приведут к «удлинению сроков расчетов с контрагентами, росту кассовых разрывов и нагрузки на оборотный капитал подрядчиков, увеличению потребности в привлечении собственных средств исполнителей, а также сокращению числа субподрядчиков и поставщиков, привлекаемых в целях исполнения контрактов», поскольку требуют подтверждения со стороны казначейства факта операции, соответствия фактических затрат данным раздельного учета и экономической обоснованности затрат.

Аппарат правительства разослал письмо федеральным ведомствам – Минстрою, Минфину, Минтрансу, Минэкономики и Федеральному казначейству, которым предложено сформировать ответ.

В казначействе рисков в новых правилах не видят: механизм применяется не первый год, периметр его действия ограничен (в 2021 году было всего 65 подходящих контрактов), экономическое обоснование затрат, в ходе которого контролируется оплата зарплат и налогов, распространяется лишь на стройконтракты дороже 20 млрд руб. (в 2021 году было четыре таких контракта). Проверка соответствия фактических затрат данным раздельного учета проводится всего один-два раза за время казначейского сопровождения (при 80% исполнения и при окончательном расчете по контракту). При этом регулирование осуществляется в электронном виде в личном кабинете участника казначейского сопровождения и не требует привлечения дополнительных трудовых ресурсов.

В Минстрое тоже рисков для подрядчиков не усмотрели, но выразили готовность к диалогу с рынком. Рабочая группа уже находится в стадии формирования, сообщили «Ъ» в министерстве. Кроме Минстроя в неё войдут Минфин, казначейство и представители профсообщества, включая крупнейших подрядчиков.

Напомним, что в конце года Национальная ассоциация инфраструктурных компаний (НАИК) обратилась в правительство с просьбой отсрочить внедрение казначейского сопровождения для госконтрактов дороже 1 млрд руб., предупреждая о возможной «катастрофе» из-за неготовности дорожно-строительной отрасли к новым правилам. Введение расширенного казначейского сопровождения счёл преждевременным и глава РСПП Александр Шохин. По его мнению, в новых условиях деятельность подрядчиков будет «заблокирована», и они массово покинут рынок госзаказа.

# 26.01.22 АНСБ. Фонд дольщиков переименован в Фонд развития территорий

Фонд защиты прав дольщиков официально переименован в Фонд развития территорий, написал в своем инстаграм-канале вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

По его словам, в ближайшее время начнется реорганизация и к фонду будет присоединен Фонд содействия реформированию ЖКХ.

"Сразу скажу, решения по восстановлению прав будут приниматься с той же регулярностью, с которой это происходит сейчас, снижать темпы решения проблемы дольщиков мы не намерены. Главное: теперь фонд будет решать не только проблемы пострадавших граждан, но сможет с учетом накопленного опыта заниматься и вопросами комплексного развития территорий, что позволит системно решать градостроительные задачи", - подчеркнул вице-премьер.

Хуснуллин добавил, что это новый уровень человекоориентированности в строительстве.

В конце 2021 года президент России Владимир Путин подписал закон о создании публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Новый фонд сможет осуществлять комплексное развитие территорий, выполнять функции застройщика и технического заказчика одновременно, проводить строительный контроль, обеспечивать внедрение ресурсосберегающих технологий.

Как ранее отмечал Хуснуллин, формирование организационной структуры Фонда развития территорий должно завершиться к 1 марта 2022 года.

# 25.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Назван минимальный доход для получения ипотеки в Москве и Московской области

Для получения ипотеки на покупку однокомнатной квартиры в Москве и Московской области необходимо зарабатывать 85 тысяч и 80 тысяч рублей в месяц соответственно. Такие заработки сочли достаточными банковские эксперты, опрошенные «Известиями».

Как отметил представитель банка «Зенит» Александр Шорников, если квартира стоит 8 миллионов рублей, среднемесячный платеж при первом взносе на уровне 10% составит около 70-ти тысяч в месяц. Следовательно, минимальный доход должен составлять 85 тысяч, а для семьи из двух-трех человек – 100-120 тысяч рублей.

В Уральском банке реконструкции и развития заявили, что для приобретения жилья стоимостью 4-6 миллионов рублей в ипотеку на десять лет заемщик в Московском регионе должен минимально зарабатывать 80-110 тысяч рублей в месяц. Для уменьшения уровня необходимого заработка можно увеличить срок кредитования. В банке «Санкт-Петербург» минимальной зарплатой для ипотечника в Москве и области назвали 135 тысяч и 105 тысяч рублей соответственно (при сроке займа на 20-25 лет и первоначальном взносе в 10%).

Представитель Райффайзенбанка Алексей Крамарский в свою очередь указал, что модель одобрения ипотеки учитывает не только уровень дохода потенциального клиента, но и качество кредитной истории, и имеющуюся долговую нагрузку.

Ранее стало известно, что средняя полная стоимость ипотечного кредита (ПСК) в России в декабре 2021-го подскочила на 4,4 процентного пункта – до 13,2%, максимума с 2015 года. Рост ПСК, по мнению экспертов, связан с единственным фактором — повышением ключевой ставки Центробанка.

# 25.01.22 ЕРЗ. Самую низкую ставку ИЖК для новостроек вне льготных программ предлагает Сбербанк — 9,3%

Аналитики госкорпорации подготовили очередной [обзор](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/702/702661b3a4689e8257ed916aee5751fb.pdf), посвященный развитию конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в стране.

Авторы исследования подсчитали, что в период с 17 по 23 января этого года средняя ставка ИЖК в РФ составляла:

**•**на жилье в новостройках (вне льготных программ) — 9,84%;

**•**в рамках госпрограммы [льготной](https://erzrf.ru/news/german-gref-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki-stoit-prodlit-posle-1-iyulya-2022-goda-no-pridat-yey-adresnyy-kharakter?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) ипотеки на новостройки — 5,88%;

**•**в рамках госпрограммы [«Семейная ипотека»](https://erzrf.ru/news/bank-domrf-rekordno-snizil-usloviya-po-semeynoy-ipoteke?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9) — 4,77%;

**•**по [рефинансированию](https://erzrf.ru/news/fas-podgotovila-zakonoproyekt-uproshchayushchiy-refinansirovaniye-ipoteki-v-interesakh-zayemshchikov?search=%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD) ипотеки — 10,29%.

При этом входящие в ТОП-5 ипотечные банки предлагали в указанный период по данным направлениям следующие ставки, соответственно:

**•**Сбербанк — 9,3%, 5,85%, 4,7%; 9,6%;

**•**Банк ВТБ — 10,2%, 5,75%, 4,7%, 10,6%;

**•**Банк ДОМ.РФ — 10,1%, 5,9%, 4,6%, 10,3%;

**•**Россельхозбанк — 10,8%, 6,4%, 4,45%, 10,25%;

**•**Альфа-Банк — 10,59%, 5,99%, 4,69%, 10,09%.

Значимые события в период с 17 по 25 января, связанные с ипотекой и профильными предложениями банков, отражены в инфографике выше.

# 26.01.22 ЕРЗ. Эксперты: стоимость ипотеки в России достигла максимума с 2015 года — 13,2%

При этом ряд опрошенных РИА Новости аналитиков не исключают, что в этом году ставка ИЖК может вырасти до 16%.

В материале информагентства со ссылкой на данные бюро кредитных историй [«Эквифакс»](https://www.equifax.ru/) сообщается, что такой показатель как полная стоимость кредита (включающая процентную ставку и ряд сопутствующих комиссионных платежей), в РФ по итогам декабря 2021 года [вырос](https://realty.ria.ru/20220123/ipoteka-1768968244.html) в среднем на 4,4 процентного пункта (п.п.) — с 8,8% до 13,2%.

 Последний раз подобный уровень ПСК в сфере ипотеки отмечался специалистами бюро только в 2014—2015 годах.

Такое подорожание связано с одним-единственным фактором — неоднократным в течение большей части 2021 года [повышением](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-85-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки ЦБ (в декабре прошлого года — до 8,5%).

Это неизбежно вызывает рост средней ставки ИЖК, пояснили аналитики.

Другие данные БКИ «Эквифакс»:

**•**в декабре 2021 года средний размер ипотечного кредита упал на 13,5% — до 3,4 млн руб.;

**•**средний срок ипотеки сократился на два года — до 17 лет и 5 месяцев.

Эти цифры также свидетельствуют о снижении доступности ипотеки для российских граждан.

Дальнейший тренд ставок ИЖК и сопутствующих расходов будет практически полностью зависеть от действий регулятора и мер господдержки (субсидирования ставок) ипотеки со стороны государства, полагают специалисты БКИ «Эквифакс».

По мнению аналитика управления торговых операций на российском фондовом рынке [Фридом Финанс](https://ffin.ru/) **Александра Осина**, при сохраняющемся курсе Банка России на дальнейшее повышение ключевой ставки ипотечные ставки [достигнут](https://realty.ria.ru/20220122/ipoteka-1768599704.html) максимума (вплоть до 16%) уже в середине этого года.

Старший аналитик информационно-аналитического центра [«Альпари»](https://alpari-news.ru/) **Анна Бодрова** прогнозирует, что ставки по ипотеке в этом году могут достичь 13%, а объем выдач в этом случае по сравнению с 2021 годом снизится на 5—7%.

Экономист **Андрей Бархота** заметил, что цена денег для банков выросла с начала этого года по меньшей мере на 2,5—3 п.п., в результате чего уже к концу первого квартала действующие ставки ИЖК могут находиться в диапазоне 10,5—11,5%.

На этом уровне они останутся до конца года, если не будет геополитических и экономических шоков, а ключевая ставка ЦБ не превысит 9,5%, полагает Бархота.

Но и вышеуказанный уровень подорожания ипотеки, по мнению эксперта, будет слишком высоким для большинства потенциальных покупателей жилья.

Это будет стимулировать девелоперов поддерживать спрос за счет льготных ставок и скидок, но бесконечно продолжать такую маркетинговую политику дисконтов они не смогут, резюмирует специалист.

Руководитель Аналитического центра [ЦИАН](https://www.cian.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_term=%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BD&utm_content=kw:19856690519|ad:8706349089|grp:4122486412|drf:no|dev:desktop|p:premium|n:1|reg:0&utm_campaign=b2c_bmo_brand_cian_all_mix_search_49969598&yclid=13013201956185833471) **Алексей Попов** согласен с тем, что средняя ставка ИЖК выше 12% может затормозить развитие рынка жилья и привести к сжатию спроса в два раза и больше. Однако вряд ли ипотека в России настолько сильно подорожает, полагает Попов.

«Потому как они [*высокие ставки ИЖК* — **Ред.**] могут привести к необходимости масштабного льготирования ипотеки государством. Иначе возможны появления кризисных явления в строительстве и смежных отраслях», — [подытожил](https://realty.ria.ru/20220123/ipoteka-1768968244.html) эксперт.

# 26.01.22 ЕРЗ. В перечень банков, имеющих право работать с застройщиками по счетам эскроу, вошли еще две кредитные организации

Банк России обновил [перечень](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/) банков, уполномоченных для открытия счетов эскроу. В новый перечень вошли сразу два новых банка.

В действующий перечень регулятора включены АО КБ «Урал ФД» и ТКБ БАНК ПАО, и теперь этот список банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 [№697](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71878412/), состоит из 91 банка.

Перечень банков, чья реализуемая бизнес-модель предполагает открытие и ведение расчетных счетов застройщика, счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, по сравнению с прошлым месяцем не изменилась, в этот перечень вошли 44 кредитные организации.

На 01.01.2022 данный перечень выглядит следующим образом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  № п/п | Наименование банка | Рег. № |
| 1 | АО «БКС Банк» | 101 |
| 2 | АО КБ «Хлынов» | 254 |
| 3 | АО «АБ "РОССИЯ"» | 328 |
| 4 | Банк ГПБ (АО) | 354 |
| 5 | ООО Банк «Аверс» | 415 |
| 6 | ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» | 436 |
| 7 | ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» | 485 |
| 8 | ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» | 493 |
| 9 | АО БАНК «СНГБ» | 588 |
| 10 | ПАО «МИнБанк» | 912 |
| 11 | ПАО «Совкомбанк» | 963 |
| 12 | Банк ВТБ (ПАО) | 1000 |
| 13 | КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО) | 1307 |
| 14 | АО «АЛЬФА-БАНК» | 1326 |
| 15 | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1343 |
| 16 | РНКБ Банк (ПАО) | 1354 |
| 17 | ПАО Сбербанк | 1481 |
| 18 | «СДМ-Банк» (ПАО) | 1637 |
| 19 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) | 1810 |
| 20 | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 1978 |
| 21 | ПАО Банк «ФК Открытие» | 2209 |
| 22 | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2225 |
| 23 | ПАО «БАНК УРАЛСИБ»          | 2275 |
| 24 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 2306 |
| 25 | АО «Банк ДОМ.РФ» | 2312 |
| 26 | ПАО АКБ «Металлинветбанк» | 2440 |
| 27 | ПАО «МЕТКОМБАНК» | 2443 |
| 28 | АО «ГЕНБАНК» | 2490 |
| 29 | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2518 |
| 30 | Банк «КУБ» (АО) | 2584 |
| 31 | ПАО «АК БАРС» БАНК | 2590 |
| 32 | КБ «ЛОКО-Банк» (АО) | 2707 |
| 33 | АО СКБ Приморья «Примсоцбанк» | 2733 |
| 34 | АО «ОТП Банк» | 2766 |
| 35 | ООО «Экспобанк» | 2998 |
| 36 | Джей энд Ти Банк (АО) | 3061 |
| 37 | АО «СЭБ Банк» | 3235 |
| 38 | ПАО «Промсвязьбанк» | 3251 |
| 39 | ПАО Банк ЗЕНИТ | 3255 |
| 40 | Банк «ВБРР» (АО) | 3287 |
| 41 | АО «Райффайзенбанк» | 3292 |
| 42 | АО «МСП Банк» | 3340 |
| 43 | АО «Россельхозбанк» | 3349 |
| 44 | АО «СМП Банк» | 3368 |

 Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья, регулярно  [актуализируется](https://erzrf.ru/news/naskolko-sokratilos-kolichestvo-bankov-kotoryye-mogut-rabotat-s-zastroyshchikami-po-schetam-eskrou).

# 27.01.22 RT на русском. До 3,2 млн рублей: за счёт чего в России снизился средний размер ипотеки

В декабре 2021 года средняя сумма ипотечного кредита в России снизилась сразу на 13,5% — с рекордных 3,7 млн до 3,2 млн рублей. Такие данные в четверг, 27 января, представило Национальное бюро кредитных историй (НБКИ).

По оценке организации, наиболее значительно средний размер ипотеки уменьшился в Хабаровском крае (на 42,5%) и в Иркутской области (41,4%). Помимо этого, заметное снижение отмечено в Красноярском (28,8%), Приморском (27%) и Ставропольском краях (22,6%), а также в Ленинградской области (20,5%).

«В целом это объясняется повышением ключевой ставки Банка России и последовавшим за этим ростом рыночных ставок, увеличивающих стоимость кредитов. Кроме того, не стоит сбрасывать со счетов и предновогодние акции застройщиков, снижающих стоимость жилья на многих объектах строительства», — отметил директор по маркетингу НБКИ Алексей Волков.

Напомним, что в 2021 году Центробанк в рамках борьбы с инфляцией семь раз повышал свою ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Значение стало максимальным с октября 2017-го. Более того, уже в 2022-м рост ставки [может продолжиться](https://russian.rt.com/business/article/939653-stavka-cb-dekabr-2021). Такую вероятность ранее не исключила председатель ЦБ Эльвира Набиуллина.

«Скорее всего, мы пока ещё не добрали той жёсткости денежно-кредитных условий, которая нужна для возвращения инфляции к цели в следующем году. Поэтому допускаем возможность дополнительного повышения ставки на ближайших заседаниях. Но ситуация может меняться», — заявляла Набиуллина во время пресс-конференции в декабре.

Традиционно банки внимательно следят за изменением ключевой ставки ЦБ и уже на основе принимаемых регулятором решений самостоятельно определяют варианты предложений по своим финансовым продуктам. Так, в результате действий Центробанка за последний год средняя рыночная ставка по ипотеке на новостройки выросла с 7,9 до 9,84% годовых, а на готовое жильё — с 8,13 до 9,83% годовых. Об этом свидетельствуют материалы компании «ДОМ.РФ».

«Дорожающие кредиты — это холодный душ для российского рынка жилья. Повышение [процентных ставок](https://russian.rt.com/business/article/943943-banki-stavki-kredity-depozity) приводит к снижению потребительского спроса, а это, в свою очередь, может оказать давление на стоимость 1 кв. м», — рассказала RT вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости Ирина Радченко.

По её словам, в 2021 году цены на жильё в России выросли в среднем на 20—30%. Одной из причин такой динамики стал именно ажиотажный спрос на рынке недвижимости. В частности, на фоне высокой инфляции и сравнительно низких ставок по банковским депозитам россияне активнее вкладывали сбережения в недвижимость, отметила Радченко.

Впрочем, по данным ЦБ, на сегодняшний день проценты по вкладам в российских банках достигли максимального уровня с 2019 года и сейчас составляют в среднем около 7,7% годовых. При этом, согласно прогнозу агентства «Национальные кредитные рейтинги», ипотечные ставки в стране продолжат расти в 2022 году и могут подниматься до 10% годовых. В этих условиях опрошенные RT специалисты ждут дальнейшего снижения спроса и замедления роста цен на жильё.

«Думаю, ситуация продолжит стабилизироваться, а среднестатистические темпы удорожания недвижимости уже будут меньше, чем в 2021-м. Кроме того, если раньше спрос на квадратные метры активно подогревала [льготная ипотека](https://russian.rt.com/business/article/880254-ipoteka-programma-obnovlenie), то сейчас она уже не так востребованна, как год назад. Мера носила антикризисный характер и вызвала ажиотаж, так что все, кто хотел ею воспользоваться, уже это сделали», — отметил в беседе с RT вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев.

Согласно прогнозу НКР, в 2022 году стоимость 1 кв. м в новых домах может увеличиться минимум на 8—10%. Российские власти, в свою очередь, будут следить за доступностью цен на недвижимость для населения. Об этом ранее заявлял вице-премьер России Марат Хуснуллин.

По его словам, важную роль в этом вопросе будет играет рост предложения недвижимости. Так, в 2021 году в России объём ввода жилья на 15% превысил запланированные уровни и достиг 90 млн кв. м. Значение стало самым высоким за весь постсоветский период. При этом власти намерены и дальше наращивать данный показатель.

«У нас сегодня есть цели, установленные указом президента. Мы хотим выйти на объём 120 млн кв. м в год строительства жилья и его держать на этом объёме в ближайшие годы. То есть в стране за ближайшие десять лет должны построить 1 млрд кв. м жилья. То есть каждый пятый квадратный метр жилья в стране должен стать новым», — отмечал Хуснуллин.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 27.01.22 За-Строй. Своя «дорожная карта» будет и у СРО

Минстрой России намерен поднять эффективность саморегулирования в строительной отрасли

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в своём телеграм-канале сообщило:

В рамках совместной работы предстоит провести анализ эффективности системы допуска на рынок, института специалистов в области строительства, ответственность юридических лиц и специалистов. Работа ведётся по поручению Президента.

В сообщении также указывается, что глава Минстроя России Ирек Файзуллин встретился с представителями отрасли для обсуждения «дорожной карты» по саморегулированию в строительстве.

По итогам анализа и общественных обсуждений будут сформированы предложения по улучшению эффективности саморегулирования в строительной отрасли.

Как известно, в декабре 2021 года Президент России Владимир Путин пообещал разобраться с чёрным рынком членства в строительных СРО.

Заместитель председателя комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко в свою очередь отмечал, что необходимость реформирования системы саморегулирования уже давно назрела.

# 26.01.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Верховный Суд РФ указал на важные условия для оплаты дополнительных работ при увеличении стоимости

Верховный Суд РФ [определением № 308-ЭС21-26268](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/08abdc0c-de25-4435-9619-4131a7b715e9/a9472c94-0b58-4c6f-9b61-62f22e0ef4a7/A32-14248-2021_20220110_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) от 10 января 2022 отказал подрядчику в оплате выполненных дополнительных работ, не предусмотренных контактом. Судебный спор возник между подрядной организацией – ООО «Европа» и муниципальными коммунальными предприятиями города Новороссийск. В ходе разбирательства стороны прошли все инстанции арбитража, и только Верховный Суд поставил точку в этой истории. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Краснодара.

Согласно материалам дела Общество (подрядчик) и Учреждение (заказчик) заключили муниципальный контракт. По его условиям подрядчик обязался выполнить по заданию заказчика проектные работы, согласно утверждённым заказчиком сметным расчётам, локально-сметным расчётам, ведомостям объёмов работ, а также с проектной документацией.

Результат выполненных работ подрядчик должен был передать заказчику, а последний – оплатить выполненные работы в порядке и размере, установленном контрактом, за счёт средств бюджета муниципального образования. Согласно заключённому контракту, его цена составила 12,2 миллиона рублей, являлась твёрдой, и определялась на весь срок исполнения контракта.

Подрядчик выполнил работы по контракту в полном объёме, Учреждение приняло работы и оплатило стоимость, указанную в контракте. Данный факт подтверждён представленными в материалы дела и подписанными сторонами формами КС-2 и КС-3, платёжными поручениями об оплате.

Однако проектировщики указали, что в ходе выполнения работ установлена необходимость проведения дополнительных работ на общую сумму 672 тысячи рублей. Проведённые дополнительные работы приняты ответчиком и представляют для него потребительскую ценность. Суды, оценив представленные доказательства, отказали в удовлетворении иска, исходя из следующего.

У Учреждения не возникла обязанность по оплате стоимости дополнительных работ. Заказчик со своей стороны не предлагал подрядчику увеличить объём работ и изменить цену контракта. В порядке, предусмотренном Федеральным законом № 44-ФЗ и контрактом, дополнительное соглашение об увеличении цены контракта не заключено, а доказательства согласования подрядчиком предъявленных к оплате дополнительных работ с заказчиком в материалах дела отсутствуют. При этом стоимость работы, предусмотренной контрактом, оплачена в полном объёме, подписанные сторонами акты выполненных работ, включая акт на названную сумму, в своей совокупности соответствуют цене и объёму работ, предусмотренных условиями контракта.

В итоге, проверив доводы Общества о срочности, безотлагательности работ, а также их согласованности с заказчиком, суды установили, что такая необходимость надлежащими доказательствами не подтверждена.

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

Учитывая изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда РФ отказала подрядчику в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ. Таким образом, включить стоимость дополнительных работ в смету и получить их оплату у проектной организации не получится.

# 27.02.22 ЗаНоСтрой. СРО-сообщество пытается понять, как в конечном итоге будет выглядеть Единый реестр членов саморегулируемых организаций

В профессиональном сообществе продолжается активное обсуждение подготовленного Минстроем России [проекта постановления](https://pravdaosro.ru/analytics/poryadok-formirovaniya-reestra-chlenov/) Правительства РФ о составе сведений Единого реестра членов СРО, порядка его формирования и ведения. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска.

Подготовленный Минстроем проект постановления, как и сам Федеральный закон № 447-ФЗ, пока вызывает у саморегуляторов ряд вопросов, ответы на которые ещё перестоит найти. На сегодняшний день юристы СРО сформировали определённый список претензий, уточнений и предложений, [сообщают](http://https/pravdaosro.ru/analytics/v-poiske-uzkikh-mest/) коллеги.

В частности, идут споры о том, потребуется ли саморегулируемым организациям вести отдельный реестр членов и размещать его на своём сайте или, как указано в части 4 статьи 55.17 Градостроительного кодекса РФ, с 1 сентября 2022 года реестр членов СРО надо будет вести только в составе Единого реестра сведений о членах СРО, за размещение которого будет отвечать Национальное объединение. По всей видимости, разрешать этот вопрос придётся Минстрою России.

Другой немаловажный момент: с 1 сентября 2022 года СРО перестанут выдавать выписки из реестра своих членов, при этом в проекте постановления Правительства порядок предоставления сведений из Единого реестра не отражён. В ГрК РФ функция предоставления сведений из Единого реестра членов СРО с 1 сентября будет закреплена за Национальным объединением саморегулируемых организаций соответствующего вида, но на каком уровне будет урегулирован этот процесс – ответа нет. То есть, каким именно образом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель на торгах по заключению контрактов будет подтверждать своё право на осуществление соответствующего вида работ – пока не понятно.

Представляется логичным внести нормы о выдаче выписок из Единого реестра сведений о членах СРО в проект постановления Правительства РФ, разработав при этом форму такой выписки.

Внесение сведений о специалистах НРС предлагается осуществлять силами СРО. И здесь нет ясности в двух моментах:

1. Сведения о специалисте в НРС вносится самим Национальным объединением в реестр специалистов, а, значит, первоначальная информация о месте работы специалиста представляется именно туда. Таким образом, было бы логично, чтобы Национальное объединение на первоначальном этапе самостоятельно «прикрепляло» сведения о специалисте в Единый реестр членов СРО.
2. Если специалист НРС сменил место работы, то саморегулируемая организация вносит сведения о специалисте НРС с прикреплением его к соответствующему предприятию – члену СРО. Однако порядок исключения сведений о таком специалисте у другого юридического лица или индивидуального предпринимателя – члена СРО, где до этого он работал, не определён. Данный вопрос обязательно должен быть урегулирован в целях исключения возможных конфликтных ситуаций между СРО и Национальными объединениями.

Кроме того, Нацобъединения смогут самостоятельно исключать сведения о специалистах из самих НРС, например, в случае, если те своевременно не прошли независимую оценку квалификации. Было бы правильно, чтобы СРО узнавали о таком риске заблаговременно, чтобы иметь возможность напомнить своему члену о необходимости прохождения его специалистом оценки квалификации. Интеграция реестров не должна стать источником дополнительных рисков для предприятий, работающих на госзаказе, а значит, порядок исключения сведений из НРС также должен быть урегулирован с учётом интересов всех участников реестра.

Внесение в Единый реестр сведений о фактическом совокупном размере обязательств разработчиками постановления предложено осуществлять силами самих членов СРО. Исходя из имеющейся практики, сложно представить, что все члены СРО будут выполнять данное требование своевременно. Да и, сказать откровенно, мер воздействия на них у саморегуляторов не так уж и много. Поэтому и здесь есть риски возникновения ситуации, когда Национальное объединение будет «напрягать» СРО по вопросу отсутствия сведений о фактическом размере обязательств отдельных членов, и в результате цепной реакции, данный раздел будет заполняться не действительными данными, а по принципу «лишь бы отвязались».

Хорошей альтернативой мог бы быть механизм, когда Национальные объединения с помощью уже разработанного программного обеспечения вносят в этот раздел сведения с использованием информации о контрактах, размещённых в сети Интернет. СРО в свою очередь могли бы дополнять и корректировать эти сведения по итогам анализа ежегодных уведомлений от своих членов, а также по результатам плановых проверок.

Ещё хотелось бы обратить внимание на то, что в Единый реестр необходимо будет представлять документы и материалы, точный перечень которых не определён. Кто и как будет определять этот перечень, учитывая то, что, например, в НОСТРОЙ до сих пор нет утверждённого документа, определяющего порядок ведения Единого реестра членов СРО, – не ясно. А, следовательно, каждый раз будут возникать новые требования и новые документы. Обоснованность таких требований уже вызывает сомнения, а впоследствии будет вызывать ещё больше.

Так как законодатель уже определил, что должен быть Единый реестр членов СРО и их обязательств, то такой реестр может и должен стать удобным сервисом и механизмом помощи саморегулируемым организациям в выполнении ими своих функций, а никак не источником дополнительных рисков, повышения нагрузки и усложнения выполняемой ими работы.

# РАЗНОЕ

# 24.01.22 СГ. Российский Союз Строителей задает повестку дня

Расширенное заседание Российского союза строителей с участием Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Союза Архитекторов России, Союза проектировщиков России состоится в рамках форума «Сибирь 2030. Строим будущее».

В заседании запланировано участие таких лиц, как И.Э. Файзуллина, министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, А.А. Травникова, губернатора Новосибирской области и В.А. Яковлева, президента Российского Союза строителей.

В числе обсуждаемых тем на заседании такие, как:

* оптимизация административных процедур в строительстве;
* о ситуации в строительном комплексе Новосибирской области;
* перспективы рынка строительных материалов в РФ;
* изменения в Градостроительный кодекс РФ и снижение регуляторного воздействия на деятельность СРО;
* реализация плана мероприятий по совершенствованию системы ценообразования в строительстве в СФО;
* стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года;
* о мерах по поднятию авторитета строительных специальностей;
* индустриальное и индивидуальное малоэтажное домостроение, как элемент реализации Стратегии;
* о новой редакции федерального закона «Об архитектурной деятельности в России»;
* повышение инвестиционной привлекательности и эффективности реализации проектов комплексного развития территорий и многое другое.

В числе спикеров представители [министерства строительства и жилищно-коммунального](https://www.minstroyrf.gov.ru/%20) хозяйства РФ, [министерства промышленности и торговли РФ](https://minpromtorg.gov.ru/%20), [министерства строительства Новосибирской области](http://minstroy.nso.ru/%20), отраслевых союзов и объединений. По итогам заседания будет принято постановление Правления.

Информационный партнер события - [Строительная газета (Москва)](https://stroygaz.ru/).

Заседание состоится 1 февраля 2022 г. Начало в 11.00 конференц-зал №2, МВК «Новосибирск Экспоцентр».

С деловой программой Сибирской строительной недели можно ознакомится [на сайте мероприятия.](https://sbweek.ru/delovaya-programma/%20)

# 27.01.22 За-Строй. Казинец совсем не молодец?

Кто и зачем наезжает на главу Группы строительных компаний «Баркли» и президента НОЗА, подозревая в преднамеренном банкротстве аффилированных фирм и обмане кредиторов

Суть дела в следующем. ГК «Баркли», которая с момента основания занималась строительством элитной недвижимости, решила вдруг в 2015 году развивать проект жилья эконом-класса. В качестве площадки для реализации был выбран пригород Крекшино в Новой Москве – там на нескольких сотнях квадратных метров земли глава компании и по совместительству президент Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Леонид Казинец задумал возвести 9 корпусов ЖК «Медовая долина». Дома должны были сдать ещё в 2019 году, но помешало, как пишут в СМИ, «нежелание подрядчиков работать бесплатно».

В 2017 году на стройплощадке «Медовой долины» разразился скандал – рабочие отказывались продолжать строительство, пока им не выплатят долги по зарплате. В результате господину Казинцу даже пришлось продать 1,85 гектара принадлежавшей ему земли на юге Москвы конкуренту – ГК ФСК Владимира Воронина, чтобы изыскать деньги на достройку объекта.

По сообщениям СМИ, новая порция преданных огласке документов обрисовывает сложившуюся ситуацию ещё более фактурно и позволяет предположить комбинацию, связанную с преднамеренным банкротством аффилированных Леониду Казинцу фирм и обманом кредиторов. Но обо всём по порядку.

«Медовую долину» строила компания «Логитек», входящая в ГК «Баркли». В 2018 году с финансами «Логитека» стали происходить загадочные вещи. Годом ранее при выручке 505 миллионов рублей, она принесла прибыль в размере 146 миллионов. В 2018-м выручка предприятия выросла до 2,1 миллиарда, зато прибыль стала измеряться в отрицательных величинах – «минус» 147 миллионов рублей. Резкое падение выручки фирмы вполне может быть признаком вывода части средств за границу.

Сложно поверить, но, как говорят, методы работы с подрядчиками господина Казинца, между прочим, являющегося членом Совета при Президенте РФ по жилищной политике и повышению доступности жилья, не отличаются гуманностью. Леонид Александрович, якобы, может устроить миграционные проверки в компаниях, если те вдруг поднимают голос и начинают заикаться о несоблюдении обязательств его фирмами. Говорили, что даже доходило до того, что мигрантов, которых обнаруживали в рядах строителей при проверках, якобы, специально «подкладывают» структуры предпринимателя.

Между тем, как выясняется, без денег остались не только строители, но и кредиторы фирмы. Представители одной из таких, а именно – ИП Прохоров Александр Михайлович – как раз и обнародовал документы, подтверждающие махинации структуры «Баркли» со счетами. Оказывается, компании «Логитек» и «Баркли Констракшн Системс» расторгли контракт на строительство «Медовой долины» ещё в 2019 году! Спрашивается, а под что тогда деньги занимали? Согласно поданной в Арбитражный суд города Москвы жалобе господина Прохорова, ГК «Баркли» в лице аффилированных фирм «Логитек», «Мосинвестстрой» и других, заняла у кредиторов в общей сложности более 2-х миллиардов рублей именно на достройку «Медовой долины».

После этого «Баркли Констракшн Системс» переименовали в ООО «Бизнессервис» и довели до банкротства. При этом учредитель фирмы Дмитрий Рот на запросы кредиторов АО «Баркли» о возвращении занятых средств отвечает кратко – «нет у нас таких и никогда не было, никаких оснований для возврата долга».

После этого «Логитек», в свою очередь, расторг соглашения с «Бизнессервисом», который внезапно из заказчика услуг компании переквалифицировался в её генподрядчика. Судя по всему, всё это делалось для того, чтобы снять денежную ответственность с аффилированных Казинцу фирм и спокойно замять долги перед кредиторами.

По этой же схеме бизнесмен-девелопер, кажется, пытается обанкротить аффилированную ему фирму «Мосинвестстрой». Компания крупно задолжала кредиторам, против неё возбуждено 25 производств с их стороны. Общая сумма долгов компании оценивается в 134 миллиона рублей. При этом финансовые показатели фирмы ещё в 2020 году были в норме, прибыль и выручка компании в разы превышали объём долгов. Тем не менее, платить «Мосинвестстрой», судя по всему, не собирается и, возможно, уже вовсю выводит активы через заграничные компании.

Напоследок хочется обратить внимание на один забавный факт: пока финансы «Бизнессервиса» и других аффилированных Группе компаний «Баркли» фирм «поют романсы», сама материнская компания показывает прибыль при минусовой выручке. Не странно ли? Денег как бы нет, но они как бы есть. При этом получается, что ГК «Баркли» и сама дома не строит, и за другие фирмы как бы не отвечает, особенно после переименования и процедуры расторжения контрактов на строительство…

 P. S.

Ситуация с ЖК «Медовая долина» становится вдвойне загадочной, если учесть, что осенью 2018 года Сбербанк открыл «Баркли» кредитную линию в размере 2,45 миллиарда рублей сроком на 45 месяцев. Как уточняли «Ведомости», средства предназначались именно для финансирования проекта в Новой Москве.

Неужели миллиарды оказались «съедены» недобросовестными подрядчиками, и чтобы их вернуть понадобятся годы судебных разбирательств?

Кстати, учредителями ООО «Логитек» выступают сам Леонид Казинец и три «прописанных» на Кипре компании – «КОЛЕФОРД ЛИМИТЕД», «ПИ-ВИ-ЭКС ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД» и «КРОУНХОЛД ЛИМИТЕД». Самому Леониду Александровичу официально принадлежит только 25% предприятия, остальные доли находятся в собственности офшорных компаньонов.

(по материалам ряда СМИ)

# 28.01.22 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Доступность жилья в России приблизилась к семилетнему минимуму

В 2021 году доступность жилья в России приблизилась к зафиксированному семь лет назад минимуму. По оценкам аналитиков ЦИАН, жители крупных городов стали копить на квартиры почти так же долго, как после валютного кризиса в 2014 году.

Подобную динамику эксперты объяснили ростом цен на жильё, который опережает увеличение зарплат. По данным специалистов, в 2021 году средняя стоимость недвижимости площадью 54 квадратных метра на вторичном рынке была сопоставима с годовым доходом двух взрослых человек за 4,5 года.

Согласно международной классификации, жильё считается доступным, когда на него можно накопить не более, чем за три года. Сложнее всего в последние семь лет жителям больших городов было купить квартиру в 2015 году – тогда её стоимость была сопоставима с доходом семьи за пять лет. Лучшим временем для приобретения квартир аналитики назвали допандемийный 2019 год – тогда на жильё можно было накопить за 3,7 года.

В 2019-2021 годах ни один российский город-миллионник не попал в категорию доступного жилья – сроки откладывания денег на недвижимость выросли во всех мегаполисах. В 2019-ом в списке городов с «существенно недоступным» жильём были только Москва и Санкт-Петербург, а в 2021-ом к ним добавились Казань и Краснодар.

# 27.01.22 За-Строй. Регионы-двоечники по аварийке

Какие субъекты Российской Федерации находятся в зоне риска из-за неудовлетворительного выполнения программы расселения аварийного жилья за три последних года

Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства проинформировал о том, что Республика Тува выполнила план расселения аварийного фонда 2019-2021 годов только на 16%, Еврейская автономная область – на 51%, Кабардино-Балкария – на 55%, Омская область – на 74%, Дагестан – на 81% и Томская области – на 85%.

Ещё восемь регионов выполнили программу удовлетворительно – более чем на 90%. Среди них Астраханская, Кировская, Костромская, Курская, Тверская области, Краснодарский край, Калмыкия и Мордовия.

Остальные же регионы справились с показателями или даже перевыполнили их. При этом семь субъектов Российской Федерации досрочно завершили действующую программу переселения, рассчитанную до конца 2024 года, – это Карачаево-Черкесия, Чечня, Магаданская, Саратовская, Сахалинская области, Санкт-Петербург и Севастополь.

В целом, по данным Фонда ЖКХ, за 2019-2021 годы из 4,64 миллиона квадратных метров аварийного фонда переселено 268,96 тысячи россиян. Таким образом, план по площади расселения перевыполнен на 24%, а по количеству человек – на 30%.

#  СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 26.01.22 АНСБ. В Китае строят город будущего. Им будут управлять технологии AI, GIS и BIM.

Это не описание серии «Черного зеркала». Это реальный город, точнее район — AI City, который проектируют на юго-западе Китая, в зоне промышленного развития в городе Чунцин. Он займет территорию, размером с двести футбольных полей.

Авторы проекта — датская архитектурная студия BIG. Они задумали город будущего как кампус или квартал, в котором будут сосуществовать люди, технологии и природа. Управлять таким городом будет система искусственного интеллекта TACOS — Terminus AI City Operating System.

В центре кампуса авторы расположат штаб-квартиру компании Terminus Group, ведущего мирового поставщика в области ИИ и робототехники. Кстати, Terminus Group и выступают заказчиками умного города.

При разработке проекта AI City авторы старались размыть границы между архитектурой и природой. Каким образом?

Архитекторы BIG предлагают создать два участка, имитирующих два разных, но дополняющих друг друга рельефа местности: возвышенность и впадину.

Здания спроектированы так, чтобы их озеленение казалось частью ландшафта. Например, крыши в виде плит с зелеными зонами будто парят над землей. А за счет своей конструкции – они выступают за периметр строения – и в зависимости от ориентации фасада, крыши защищают от солнца или дождя.

Внутри и снаружи кампуса также будут созданы зеленые зоны с открытыми площадками. На них планируют проводить спортивные соревнования и художественные выставки. В будущем, которое рисуют нам с вами архитекторы из BIG и проектировщики Terminus Group, в этих мероприятиях смогут участвовать не только люди, но и роботы. Подумать только! :)

Системы обеспечения внутри здания будут работать за счет энергии, полученной от солнечных батарей.

В каждом жилом помещении внутри кампуса будет свой цифровой ассистент — Titan. Вот отрывок описания утра жителя города будущего. Мы взяли его с официального сайта Terminus Group:

«Утренние лучи солнца медленно тянутся к городу. Здесь бьется пульс не только у окружающей природы, но и у всего пространства. Солнечные батареи регулируются в зависимости от того, как с крыши падают капли росы, чтобы вода по желобам стекала в растения на нижних уровнях.

По мере того как лучи достигают окон жилых домов, стекла спален регулируют прозрачность, чтобы солнце не разбудило жителей раньше времени. В нужный момент окна снова изменят прозрачность и разбудят людей естественным светом.

Как только свет наполнит комнату, виртуальный помощник Titan поможет вам определиться с завтраком, подберет одежду в соответствии с погодой и расскажет о запланированных на день делах.

После завтрака вы сядете в свой беспилотный автомобиль и отправитесь в поездку в другой город, просматривая новости мирового рынка, собранные для вас, конечно же, рекомендациями алгоритма!».

Чтобы улучшить традиционные автономные системы и пространства, в AI City будут использоваться интеллектуальные решения. Например, автоматизированная система с искусственным интеллектом, которая предотвращает и контролирует пожары. Система использует GPS, GIS и BIM в качестве информационных систем для отображения пожарных станций и полицейских подразделений в режиме реального времени.

С помощью GPS, GIS и BIM можно будет управлять работой ближайших доступных  противопожарных единиц техники и снизить риск опасности для пожарных и людей в здании за счет усиления профилактических мер при возгорании. Кроме того, GPS, GIS и BIM позволят получить информацию о причине пожара из данных.

М.М. Куликов

28.01.22