ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 21.04-28.04.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 6](#_Toc133579490)

[1.1. 21.04.23 Интерфакс. Путин поручил развивать территории с научно-технологически потенциалом 6](#_Toc133579491)

[1.2. 26.04.23 Интерфакс. Путин поручил главе Свердловской области доложить через неделю о мерах по помощи погорельцам 6](#_Toc133579492)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ 7](#_Toc133579493)

[2.1. 24.04.23 АНСБ. Минстрой разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах 7](#_Toc133579494)

[2.2. 24.04.23 Техэксперт. Проект Технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий" будет вынесен на публичное обсуждение 8](#_Toc133579495)

[2.3. 24.04.23 СГ. Новый закон о КРТ: регионы смогут распоряжаться федеральными территориями 8](#_Toc133579496)

[2.4. 25.04.23 Техэксперт. Минстрой России разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах 10](#_Toc133579497)

[2.5. 24.04.23 ЕРЗ. Верховный Суд: ФРТ и обманутые дольщики по соглашению сторон вправе разрешить вопрос по выплате компенсации разными способами 11](#_Toc133579498)

[2.6. 25.04.23 ЕРЗ. Как Минстрой изменил индексы сметной стоимости строительства в I квартале 14](#_Toc133579499)

[2.7. 25.04.23 ЕРЗ. ФРТ получит новые полномочия при отборе инфраструктурных проектов 14](#_Toc133579500)

[2.8. 25.04.23 ЕРЗ. Верховный Cуд: расходы на оплату экспертизы с отрицательным заключением проектной документации являются убытками заказчика 15](#_Toc133579501)

[2.9. 26.04.23 ЕРЗ. Подготовлен проект Постановления Правительства РФ о порядке согласования и требованиях к архитектурно-градостроительному облику ОКС…. 16](#_Toc133579502)

[2.10. 26.04.23 ЕРЗ. Какие изменения налогового законодательства ожидают строительную отрасль 19](#_Toc133579503)

[2.11. 27.04.23 РИА Новости. Кабмин внес в Госдуму проект о преференциях для застройщиков в Крыму 20](#_Toc133579504)

[2.12. 26.04.23 ЕРЗ. Верховный Суд: нарушение сроков сдачи объекта сделает невозможным его использование и станет основанием для возмещения упущенного дохода 22](#_Toc133579505)

[2.13. 27.04.23 Техэксперт. Доступен экспертный обзор проекта о внесении изменений в техрегламент о безопасности зданий и сооружений 24](#_Toc133579506)

[2.14. 27.04.23 Техэксперт. В Совфеде разработают меры поддержки производителей стройматериалов 24](#_Toc133579507)

[2.15. 28.04.23 АНСБ. Перечень российского ПО для градостроительства обновлен 25](#_Toc133579508)

[2.16. 28.04.23 ЕРЗ. Дольщикам ограничат возможность обращения в суд с иском к девелоперу в случае недовольства качеством квартиры новостройке 25](#_Toc133579509)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 28](#_Toc133579510)

[3.1. 21.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Восстановлено движение по мосту между Мелитополем и его пригородами 28](#_Toc133579511)

[3.2. 24.04.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Порядка 40 проектов планируется реализовать за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов во II квартале 2023 года 29](#_Toc133579512)

[3.3. 24.04.23 РИА Новости. Хуснуллин заявил о необходимость запуска проектов ИЖС в Мариуполе 30](#_Toc133579513)

[3.4. 24.04.23 РИА Новости. В Мариуполе внедрят систему продажи жилья через эскроу-счета 30](#_Toc133579514)

[3.5. 24.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Порядка 40 проектов планируется реализовать за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов во II квартале 2023 года….. 31](#_Toc133579515)

[3.6. 25.04.23 РИА Новости. Хуснуллин и Пушилин осмотрели строящийся перинатальный центр в Донецке 32](#_Toc133579516)

[3.7. 28.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Региональные программы развития новых субъектов должны быть представлены в Правительство в ближайшее время…. 32](#_Toc133579517)

[3.8. 28.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Инфраструктурные бюджетные кредиты с начала года доведены до 45 регионов 34](#_Toc133579518)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 35](#_Toc133579519)

[4.1. 24.04.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Минстрой России переезжает в штаб тыла Вооруженных Сил 35](#_Toc133579520)

[4.2. 24.04.23 За-Строй. Минстроевцам стало тесновато 35](#_Toc133579521)

[4.3. 23.04.23 СГ. Минстрой России отметил снижение доли импорта в строительной отрасли 36](#_Toc133579522)

[4.4. 24.04.23 Техэксперт. Минстрой России отметил снижение доли импорта в строительной отрасли 37](#_Toc133579523)

[4.5. 25.04.23 ЕРЗ. Росреестр разъяснил нюансы установления ЗОУИТ 37](#_Toc133579524)

[4.6. 26.04.23 ЕРЗ. Минстрой: на сегодня в России выданы разрешения на строительство 156 млн кв. м жилья 38](#_Toc133579525)

[4.7. 25.04.23. За-Строй. Скоро скоринг делается… 39](#_Toc133579526)

[4.8. 26.04.23 За-Строй. Чтобы упростить работу 41](#_Toc133579527)

[4.9. 26.04.23 АНСБ. В Минстрое предложит новые меры поддержки в случае снижения объемов выдачи ипотеки 41](#_Toc133579528)

[4.10. 26.04.23 Техэксперт. Минстрой изменил индексы изменения сметной стоимости строительства в I квартале 41](#_Toc133579529)

[4.11. 28.04.23 За-Строй. Акция «Всё для Победы!» продолжается 42](#_Toc133579530)

[4.12. 27.04.23 АНСБ. На ресурсно-индексный метод перешли 8% регионов, а скоро перейдут 25% 43](#_Toc133579531)

[4.13. 26.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: благодаря реализации механизма КРТ существует возможность расселения аварийного жилья, в том числе индивидуальных домов 44](#_Toc133579532)

[4.14. 26.04.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минстрой России ответил на вопросы о переходе на ресурсно-индексный метод до конца третьего квартала 45](#_Toc133579533)

[4.15. 26.04.23 ЗаНоСтрой. Сергей Музыченко: Минстрой России разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах… 47](#_Toc133579534)

[4.16. 28.04.23 Интерфакс-недвижимость. Не все регионы России внедрили строительные информсистемы субъектов – Минстрой 48](#_Toc133579535)

[4.17. 28.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой отметил низкую заинтересованность застройщиков в переходе на ТИМ 48](#_Toc133579536)

[4.18. 27.04.23 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: Рекордные показатели достигнуты благодаря серьёзным реформам в отрасли и мерам, принимаемым для её поддержки 49](#_Toc133579537)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 50](#_Toc133579538)

[5.1. 24.04.23 ЕРЗ. ЦБ: выдачи рыночной ипотеки в марте выросли на 30%, льготной — на 40% 50](#_Toc133579539)

[5.2. 25.04.23 За-Строй. Где дешевеют новостройки 52](#_Toc133579540)

[5.3. 26.04.23 Интерфакс. ВТБ прекратил выдачу ипотеки от застройщиков по сверхнизким ставкам, теперь минимум начинается от 4,5% 53](#_Toc133579541)

[5.4. 26.04.23 Интерфакс. В Счетной палате выступили за продление "Семейной ипотеки" до 2030 года 53](#_Toc133579542)

[5.5. 26.04.23 Интерфакс-недвижимость. Сбер распространил ипотеку на нежилые первые этажи в новостройках для физлиц 54](#_Toc133579543)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 54](#_Toc133579544)

[6.1. 21.04.23 Интерфакс-недвижимость. Глушков переизбран на должность президента НОСТРОЙ 54](#_Toc133579545)

[6.2. 21.04.23 За-Строй. Форум НОСТРОЙ 55](#_Toc133579546)

[6.3. 21.04.23 ЗаНоСтрой. Съезд строительных СРО переизбрал Антона Глушкова президентом НОСТРОЙ на второй срок и ликвидировал Академию профобразования 55](#_Toc133579547)

[6.4. 21.04.23 НОСТРОЙ Новости. XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве состоялся в Москве. 57](#_Toc133579548)

[6.5. 21.04.23 НОСТРОЙ Новости. Совет НОСТРОЙ в обновленном составе утвердил кандидатуры вице-президентов 61](#_Toc133579549)

[6.6. 21.04.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров выступил перед делегатами XXII съезда НОСТРОЙ 62](#_Toc133579550)

[6.7. 26.04.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ представил концепцию обеспечения технологической независимости в отечественном стройкомплексе 63](#_Toc133579551)

[6.8. 27.04.23 ЗаНоСтрой. Ссылки на банковскую гарантию и отсутствие аукциона не помогли читинской СРО уберечь компфонд ОДО от крупной выплаты 65](#_Toc133579552)

[7. РАЗНОЕ 66](#_Toc133579553)

[7.1. 25.04.23 За-Строй. Сдержать цены – главная задача! 66](#_Toc133579554)

[7.2. 25.04.23 За-Строй. Образовательная пирамида от Минцифры 69](#_Toc133579555)

[7.3. 25.04.23 За-Строй. Гарантийное письмо оплатой красно 71](#_Toc133579556)

[7.4. 26.04.23 ЗА-Строй. Крайний Север – бескрайние возможности для ИЖС! 73](#_Toc133579557)

[7.5. 26.04.23 Интерфакс-юг. Рабочее движение по восстановленной ж/д части Крымского моста планируется запустить в мае 74](#_Toc133579558)

[7.6. 27.04.23 За-Строй. Значимость проектного финансирования 75](#_Toc133579559)

[7.7. 27.04.23 За-Строй. Локомотив ИЖС и пассажиры 76](#_Toc133579560)

[7.8. 26.04.23 Известия iz. Эксперты рассказали о восстановлении бизнеса в сфере недвижимости и строительства 78](#_Toc133579561)

[7.9. 28.04.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Детские игровые площадки предложили размещать на крышах новостроек 79](#_Toc133579562)

[8. СТАТЬИ, ДОКЛАДЫ, ИНТЕРВЬЮ 79](#_Toc133579563)

[8.1. 21.04.23 ЗаНоСтрой. Круглый стол НОСТРОЙ о строительном комплексе и системе саморегулирования затронул все важнейшие вопросы работы стройкомплекса России 79](#_Toc133579564)

[8.2. 22.04.23 АНСБ. НОСТРОЙ занял ключевое место в строительной отрасли России ………………………………………………………………………………….83](#_Toc133579565)

[8.3. 22.04.23 АНСБ. Ефим Басин: Саморегулирование позволило сплотить профессиональное сообщество 84](#_Toc133579566)

[8.4. 22.04.23 АНСБ. НОСТРОЙ избрал президента и получил наказы на светлое будущее 86](#_Toc133579567)

[8.5. 24.04.23 За-Строй. Пузырь, Соломинка и Лапоть 88](#_Toc133579568)

[8.6. 25.04.23 АНСБ. Импортозамещение не состоялось: на смену Европе пришел Китай 91](#_Toc133579569)

[8.7. 24.04.23 ИА Строительство. Атомный проект России: от уникальной отрасли до уникального павильона 94](#_Toc133579570)

[8.8. 27.04.23 АНСБ. Тысячи качественных объектов социальной сферы за пять лет – фантазии или реальность? 96](#_Toc133579571)

[8.9. 27.04.23 ИА Строительство. XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций: тот же зал, те же лица, те же речи… 104](#_Toc133579572)

[8.10. 27.04.23 ЗаНоСтрой. Али Шахбанов: Парадоксальная ситуация – имея большие бюджетные инвестиции, наши компании разоряются или уходят с рынка… 107](#_Toc133579573)

[8.11. 27.04.23 Известия iz. Четверо храбрых: как специальная программа ускорит развитие новых регионов России 109](#_Toc133579574)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 21.04.23 Интерфакс. Путин поручил развивать территории с научно-технологически потенциалом

Путин поручил принять дополнительные меры для развития территорий с научно-технологическим потенциалом, говорится в списке поручений, опубликованном в пятницу на сайте Кремля.

"Принять дополнительные меры по инфраструктурному развитию территорий с высоким научно-технологическим потенциалом в рамках реализации программ благоустройства городов и проектов по созданию комфортной городской среды", — говорится в списке поручений по итогам заседания Совета по науке и образованию.

Правительству РФ необходимо представить доклад до 30 сентября 2023 года. Ответственным назначен премьер-министр Михаил Мишустин.

# 26.04.23 Интерфакс. Путин поручил главе Свердловской области доложить через неделю о мерах по помощи погорельцам

Москва. 26 апреля. ИНТЕРФАКС — Президент РФ Владимир Путин поручил губернатору Свердловской области Евгению Куйвашеву доложить 2 мая на совещании с членами правительства о принятых мерах по оказанию помощи тем, кто потерял жилье в результате пожаров в регионе, сообщил в среду пресс-секретарь российского лидера Дмитрий Песков.

По его словам, Путин провел телефонный разговор с Куйвашевым и поручил оказать всю необходимую помощь людям, потерявшим жилье.

"Условились, что на встрече Путина с членами правительства, которое запланировано на 2 мая, Куйвашев доложит о мерах по помощи потерявшим жилье в результате пожаров", — сказал Песков.

По его словам, Путин получает регулярные доклады по линии МЧС о ситуации с пожарами в Свердловской области.

"Путин получает регулярные доклады по линии МЧС, от министра Александра Куренкова, по ситуации с пожарами в Свердловской области и о принятых мерах по ликвидации последствий и дальнейшему нераспространению огня", — сказал Песков.

Ранее глава Сосьвинского городского округа Геннадий Макаров сообщал, что около 120 домов пришли в негодность из-за пожара в свердловском поселке Сосьва, восстановлению подлежат лишь три-четыре дома.

Пожар в поселке Сосьва возник днем во вторник. Утром в среду возгорание локализовано на 9 тысячах "квадратов". Погиб один человек. В поселке введен режим ЧС. СК возбудил два уголовных дела — о возможной халатности должностных лиц и причинении смерти человеку, тело которого нашли в ходе тушения.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ

# 24.04.23 АНСБ. Минстрой разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах

С 2018 по 2022 год было проведено 40 научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, результаты которых были использованы для подготовки 11 новых нормативных технических документов и актуализации действующих 19 ГОСТов и 3 СП. Деятельность ведомства в этом направлении нацелена на внедрение новых подходов и технологий для обеспечения безопасности строительства и реализации инфраструктурных проектов на территориях распространения многолетнемерзлых грунтов.

Об этом сообщил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко в ходе своего выступления на парламентских слушаниях Государственной Думы РФ (ГД РФ) по теме «Совершенствование правового регулирования вопросов многолетней (вечной) мерзлоты». В мероприятии также приняли участие председатель Комитета ГД РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики Николай Харитонов, депутаты других профильных комитетов, представители ФАУ «ФЦС», заинтересованных федеральных и региональных органов власти, экспертного сообщества.

«*Минстрой России с 2018 года ведёт работу по совершенствованию регулирования вопросов, связанных с многолетнемерзлыми грунтами. Сформирована нормативная база для осуществления геотехнического мониторинга за состоянием зданий и сооружений в районах распространения многолетней мерзлоты. В настоящее время органами власти и профессиональным сообществом прорабатываются вопросы создания единой информационной системы, аккумулирующей данные геотехнического мониторинга, и механизма её качественного наполнения*», - отметил **Сергей Музыченко.**

Также в рамках государственной программы «Социально-экономическое развитие Арктической зоны РФ» актуализирован [СП 25.13330.2020](kodeks://link/d?nd=573659326) «[СНиП 2.02.04-88](kodeks://link/d?nd=9056423) Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах» - основополагающий свод правил, который содержит требования к проектированию оснований и фундаментов зданий и сооружений.

Завершая свой доклад, Сергей Музыченко поддержал предложения парламентариев, региональных и федеральных органов власти по подготовке нормативных правовых актов с целью усовершенствования организации контроля и надзора за проведением геотехнического мониторинга. Их основные аспекты - это установление обязанности владельцев объектов инфраструктуры, находящихся в зоне распространения многолетней (вечной) мерзлоты, осуществлять регулярный геотехнический мониторинг за состоянием многолетнемерзлых грунтов, а также закрепление централизованного осуществления этих функций на федеральном уровне.

# 24.04.23 Техэксперт. Проект Технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий" будет вынесен на публичное обсуждение

На 49-ом заседании Консультативного комитета Евразийской экономической комиссии (ЕЭК) поддержано решение о вынесении проекта Технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий" (Технический регламент) на публичное обсуждение.

"Благодаря совместной конструктивной работе с профессиональными сообществами стран - участниц ЕАЭС подготовка проекта Технического регламента переходит на новый этап. На текущий момент Минстроем России отработано более 300 ранее представленных предложений и замечаний. Следующим шагом станет процедура публичного обсуждения, после которой актуализированный проект документа пройдёт согласования с Межгосударственной рабочей группой и ряд экспертиз", - прокомментировал замминистра Сергей Музыченко.

На заседании было доложено, что в конце марта 2023 года состоялась международная конференция "Проект Технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий". Разработка и обеспечение реализации". По её итогам был достигнут ряд договоренностей по дальнейшей совместной работе в рамках единых подходов, которые ускорят разработку проекта Технического регламента.

Кроме того, в марте-апреле была проведена серия совещаний с членами Межгосударственной рабочей группы по разработке Технического регламента со стороны Республики Армения, Республики Беларусь, Республики Казахстан и Кыргызской Республики, а также представителями промышленности строительных материалов, бизнес-сообщества и российских органов власти. Результатом мероприятий стала отработка представленных замечаний и предложений, позволившая снять разногласия и подготовить обновленную редакцию документа для вынесения на публичное обсуждение.

По итогам голосования участников на 49-ом заседании Консультативного комитета ЕЭК принято решение о размещении редакции Технического регламента для публичного обсуждения после оперативного рассмотрения странами - участниками ЕАЭС.

Разработка проекта Технического регламента ведётся Минстроем России с 2022 года в соответствии с решением Совета Евразийской экономической комиссии. ФАУ "ФЦС" определён основной организацией, ответственной за процесс подготовки документа.

# 24.04.23 СГ. Новый закон о КРТ: регионы смогут распоряжаться федеральными территориями

Новый закон о комплексном развитии территорий (КРТ), внесенный на рассмотрение правительства, предусматривает ряд актуальных изменений, среди которых возможность на региональном уровне распоряжаться федеральными территориями в КРТ. Об этом сообщила глава департамента Минстроя Мария Синичич, выступая на расширенном совещании «Механизм Комплексного развития территорий. Итоги двух лет. Перспектива». Также поправки предусматривают возможность получения градостроительного плана земельного участка непосредственно после утверждения документация по планировке территории (ДПТ); установление возможности проведения торгов в отношении нескольких несмежных территорий разного вида КРТ (жилая/нежилая/незастроенная).

Мария Синичич напомнила, что согласно 494-ФЗ, утверждение КРТ при наличии федеральной земли или федерального финансирования возможно только на уровне распоряжения правительства Российской Федерации. «Однако случается так, что в границах муниципальной или региональной земли находится неиспользуемый объект, который важен для развития города, но на федеральном уровне не представляет ценности - например, антенная станция. Предлагаемые изменения в законодательство подразумевают, что по территории, где есть и местная, и федеральная собственность, решение можно будет принимать на региональном уровне, а не выносить на уровень распоряжения правительства РФ. Это значительно упрощает развитие регионов», - пояснила она «Стройгазете».

Минстроем России для совершенствования механизма реализации КРТ также подготовлены уточнения положений в Градостроительный, Земельный и Жилищный кодексы Российской Федерации.

«Данные изменения дают дополнительные гарантии застройщикам в части выполнения условий заключения договора, позволяют сократить сроки подготовки градостроительной документации, позволяют на региональном уровне распоряжаться федеральными территориями в КРТ, регулируют права и обязанности юридических лиц, а также установление сервитутов на территории сетей», - указали в пресс-службе Минстроя.

Всего в совещании приняли участие более 500 представителей регионов России и отраслевых общественных организаций.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/official/minstroy-rossii-zaymetsya-podgotovkoy-ekspertov-dlya-realizatsii-proektov-krt/), что Минстрой России займется подготовкой экспертов для проектов КРТ.

*Справочно:*

*Закон о КРТ был принят в декабре 2020 года и с тех пор ведется реализация проектов, а также отладка и совершенствование этого механизма. По состоянию на апрель 2023 года под развитие территорий с помощью механизма КРТ рассматривается более 800 территорий с градпотенциалом 158 млн кв. метров. Сегодня принято 345 решений о КРТ и уже более 290 проектов находятся в активной стадии реализации. Проведено 109 торгов, в результате которых в бюджеты субъектов поступило более 8 млрд. рублей.*

# 25.04.23 Техэксперт. Минстрой России разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах

С 2018 по 2022 год было проведено 40 научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, результаты которых были использованы для подготовки 11 новых нормативных технических документов и актуализации действующих 19 ГОСТов и 3 СП. Деятельность ведомства в этом направлении нацелена на внедрение новых подходов и технологий для обеспечения безопасности строительства и реализации инфраструктурных проектов на территориях распространения многолетнемерзлых грунтов.

Об этом сообщил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко в ходе своего выступления на парламентских слушаниях Государственной Думы РФ (ГД РФ) по теме "Совершенствование правового регулирования вопросов многолетней (вечной) мерзлоты". В мероприятии также приняли участие председатель Комитета ГД РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики Николай Харитонов, депутаты других профильных комитетов, представители ФАУ "ФЦС", заинтересованных федеральных и региональных органов власти, экспертного сообщества.

"Минстрой России с 2018 года ведёт работу по совершенствованию регулирования вопросов, связанных с многолетнемерзлыми грунтами. Сформирована нормативная база для осуществления геотехнического мониторинга за состоянием зданий и сооружений в районах распространения многолетней мерзлоты. В настоящее время органами власти и профессиональным сообществом прорабатываются вопросы создания единой информационной системы, аккумулирующей данные геотехнического мониторинга, и механизма её качественного наполнения", - отметил Сергей Музыченко.

Также в рамках государственной программы "Социально-экономическое развитие Арктической зоны РФ" актуализирован [СП 25.13330.2020 "СНиП 2.02.04-88 "Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах"](http://docs.cntd.ru/document/573659326) - основополагающий свод правил, который содержит требования к проектированию оснований и фундаментов зданий и сооружений.

Завершая свой доклад, Сергей Музыченко поддержал предложения парламентариев, региональных и федеральных органов власти по подготовке нормативных правовых актов с целью усовершенствования организации контроля и надзора за проведением геотехнического мониторинга. Их основные аспекты - это установление обязанности владельцев объектов инфраструктуры, находящихся в зоне распространения многолетней (вечной) мерзлоты, осуществление регулярного геотехнического мониторинга за состоянием многолетнемерзлых грунтов, а также закрепление централизованного осуществления этих функций на федеральном уровне.

# 24.04.23 ЕРЗ. Верховный Суд: ФРТ и обманутые дольщики по соглашению сторон вправе разрешить вопрос по выплате компенсации разными способами

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ 09.03.2023 вынесла определение по делу [№ 305-ЭС19-22493(38)](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/02b572db-1100-442a-bbe9-95789a89eeb6/a8e9c500-2e8e-4477-a226-9637ff0a77ae/A40-245757-2015_20230310_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True), в котором рассмотрела вопрос о порядке погашения требований участника строительства, возникших вследствие расторжения договора участия в долевом строительстве и включенных в третью очередь реестра требований кредиторов застройщика-банкрота.

Из материалов дела следует, что строительная компания являлась [застройщиком](https://erzrf.ru/news/dostroyka-problemnogo-stolichnogo-zhk-akadem-palas-novym-zastroyshchikom-prakticheski-soglasovana?search=%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC) многофункционального жилищного комплекса [Академ Палас](https://erzrf.ru/novostroyki/2378646001?costType=1&sortType=qrooms) по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, владение 78 (жилой комплекс). В 2014 году строительная компания и гр-н Потехин С. В. заключили договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), по условиям которых застройщик обязался до 01.10.2016 построить жилой комплекс и передать дольщику Потехину находящиеся в нем четыре квартиры и три машино-места.

Гражданин свои обязательства по оплате указанных объектов исполнил. В 2015 году Арбитражный суд города Москвы возбудил дело о банкротстве строительной компании. По требованию гр-на Потехина решением суда в 2017 году договор между ним и застройщиком был расторгнут. С застройщика взысканы 63 млн руб., уплаченных Потехину по договору, и 63 млн руб. процентов на сумму долга.

В 2018 году в отношении застройщика введено наблюдение, он признан банкротом, открыто конкурсное производство. В 2020 году по решению арбитражного суда права на земельный участок, предназначенный для строительства жилого комплекса, с объектом незавершенного строительства переданы публично-правовой компании «Фонд развития территорий» ([ФРТ](https://erzrf.ru/news/frt-budet-vprave-vmesto-resheniya-o-dostroyke-obyekta-vosstanavlivat-prava-dolshchikov-v-vide-vyplaty-im-vozmeshcheniya?search=%D0%A4%D0%A0%D0%A2)). Строительство жилого комплекса возобновлено.

В 2021 в арбитражный суд поступило ходатайство гр-на Потехина С. В. об исключении его требований из реестра требований кредиторов и их включении в реестр по передаче жилых помещений, а также о передаче этих обязательств застройщика ФРТ. Определением Арбитражного суда города Москвы от 28.01.2022, оставленным без изменения постановлениями апелляционного и окружного судов от 13.04.2022 и от 24.08.2022, заявление удовлетворено частично:

• требования Потехина С. В. исключены из [реестра](https://erzrf.ru/news/bank-rossii-postradavshiye-dolshchiki-poluchayut-strakhovuyu-vyplatu-tolko-pri-predyavlenii-vypiski-iz-reyestra-trebovaniy?search=%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0) требований кредиторов и включены в реестр требований о передаче помещений жилых помещений с указанием на конкретные квартиры и машино-места в жилом комплексе;

• в удовлетворении требований о передаче обязательств ФРТ отказано, так как вопрос о передаче Фонду обязательств перед всеми участниками строительства еще не рассматривался.

Суды исходили из того, что трансформация требования участника строительства допустима, поскольку передача жилого помещения и машино-места участнику строительства, имеющему к застройщику-банкроту денежное требование, не противоречит закону и отвечает его целям и смыслу. Суды отметили, что гр-н Потехин действовал добросовестно и на момент расторжения договора воспользовался единственным доступным ему способом защиты своих прав, не имея никаких разумных ожиданий на то, что жилой комплекс будет достроен.

ФРТ оспорил эти решения, указав, что расторжение договора участия в долевом строительстве прекращает обязательство застройщика по передаче объекта недвижимости покупателю и, как следствие, лишает последнего возможности требовать от застройщика исполнения обязательства в натуре, а в случае банкротства застройщика — претендовать на включение в реестр требований о передаче жилого помещения.

При этом обязательства застройщика ограничиваются обязанностью вернуть покупателю уплаченные денежные средства и платежи, начисленные за нарушение обязательств.

Судебная коллегия Верховного суда, рассмотрев дело, пришла к следующим выводам:

• Законных оснований полагать, что после расторжения договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, не имеется. Ситуация не меняется и в том случае, если застройщик несостоятелен, поскольку процедура конкурсного производства по существу является лишь особым случаем принудительного исполнения требований к должнику при недостаточности его имущества для удовлетворения всех кредиторов.

Ни в самом Законе о банкротстве ([127-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/)), ни в иных законах и НПА не предусмотрены такие последствия расторжения ДДУ, которые обязывали бы застройщика исполнять свои обязательства в натуре, а участника долевого строительства — требовать такого исполнения, в том числе и на альтернативной основе. Такие последствия не вытекают ни из смысла законов, ни из существа обязательства. Нет оснований полагать о каком-либо возрождении или возобновлении прекращенного обязательства, в том числе и в результате т.н. трансформации требований.

• Согласно общему правилу, все требования к должнику-банкроту, во-первых, имеют денежное выражение, а во-вторых, погашаются за счет его конкурсной массы. В то же время законодательством допускаются и иные способы удовлетворения требований кредиторов. В частности, в случае банкротства застройщика требования участников строительства могут быть погашены путем передачи им объекта незавершенного строительства, жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью до 7 кв. м.

• В правоотношениях, возникших из участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, фонды выполняют, прежде всего, публичную функцию по [разрешению](https://erzrf.ru/news/novyy-glava-frt-v-sleduyushchem-godu-polnostyu-vosstanovit-prava-vsekh-obmanutykh-dolshchikov-v-rossii-vryad-li-poluchitsya?search=%D0%A4%D0%A0%D0%A2) вопросов о жилищных правах граждан. По существу, посредством участия фондов в этих правоотношениях государство оказывает добровольную помощь гражданам в реализации их жилищных прав. При этом участие фондов в банкротстве застройщиков значительно повышает вероятность удовлетворения требований участников строительства в натуральном виде.

• Из социального характера государства, принципов равенства граждан перед законами, смысл, содержание и применение которых определяется правами и свободами человека и гражданина, следует, что, коль скоро государство решило предоставить помощь своим гражданам, она должна в равной степени распространяться на граждан, находящихся в одной категории лиц. К такой категории, в частности, относятся все граждане конкретного многоквартирного дома (жилого комплекса и т.п.), инвестировавшие свои средства в жилищное строительство в этом объекте для удовлетворения своих жилищных нужд. В таком случае при вмешательстве государства в правоотношения должны быть защищены в равной степени (по крайней мере в экономическом смысле) все эти граждане: как те, что претендуют на получение от застройщика-банкрота в этом доме жилых помещений по действующим ДДУ (первая группа), так и те, что расторгли такие договоры и претендуют на получение денежных выплат (вторая группа).

С государственной поддержкой члены первой группы вправе рассчитывать на получение жилых помещений в натуральном виде, за счет чего, по сути, будут полностью реализованы их жилищные права. Из принципа равенства следует, что члены второй группы должны получить не меньшие гарантии. В отсутствие законных оснований на получение ими жилых помещений они вправе рассчитывать на предоставление им от фонда, которому передается объект, проинвестированный в том числе и членами этой группы, денежной компенсации.

Размер такой компенсации должен соответствовать рыночной стоимости жилых помещений, на которые претендовали эти участники строительства до расторжения договора, и исчисляться на момент ее фактической выплаты. Только при таком подходе будет восстановлена возможность для таких лиц приобрести жилые помещения в равной степени с участниками первой группы и тем самым также полностью реализовать свои жилищные права.

• Так как интерес гр-на Потехина заключался в восстановлении его жилищных прав через защиту личных инвестиций, при рассмотрении его заявления судам следовало определить надлежащий правовой механизм защиты этого права, установив срок выплаты и размер денежной компенсации, подлежащей уплате ФРТ гражданину при передаче ФРТ жилого комплекса.

• Обязанность ФРТ по выплате компенсации не ограничивает участников данного обособленного спора в праве разрешить данный вопрос иными способами, например посредством отступного или новации, в том числе и за счет жилых помещений, на которые ранее претендовал Потехин С. В. Однако это возможно только в добровольном порядке по взаимному согласию сторон и без претензий на эти же объекты иных участников строительства.

• Довод ФРТ о праве гр-на Потехина на денежную компенсацию как залогового кредитора несостоятелен. Размер этой компенсации несопоставим со стоимостью жилого помещения, что ставит гр-на Потехина в очевидно неравное положение с гражданами, как и он проинвестировавшими жилищное строительство, но претендующими на получение жилых помещений в натуре.

По существу, ФРТ уравнивает гр-на Потехина в правах с прочими залоговыми кредиторами, не являющимися участниками строительства в смысле, придаваемом этому понятию Законом о банкротстве.

Учитывая изложенное, Верховный Суд РФ отменил решения нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение.

# 25.04.23 ЕРЗ. Как Минстрой изменил индексы сметной стоимости строительства в I квартале

Опубликовано письмо Минстроя России  [№22518-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/310898/) от 21.04.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письмам Минстроя [№4125-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/277001/) от 30.01.2023, [№8389-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/306419/) от 17.02.2023, [№9791-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/306889/) от 23.02.2023, [№12381-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/307774/) от 10.03.2023, [№15274-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/308643/) от 22.03.2023 и [№17106-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/309139/) от 30.03.2023, [№17772-ИФ-09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/309449/) от 01.04.2023 и [№18277-ИФ-09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/309615/) от 04.04.2023.

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

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в I квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР).

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2023 года для Приволжского федерального округа (Республика Марий Эл).

# 25.04.23 ЕРЗ. ФРТ получит новые полномочия при отборе инфраструктурных проектов

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=137700) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Документ предлагает передать часть полномочий Минстроя России публично-правовой компании «Фонд развития территорий» ([ФРТ](https://xn--p1aee.xn--p1ai/)).

Речь идет о полномочиях при процедуре отбора инфраструктурных проектов, расходы на реализацию которых обеспечиваются инфраструктурными бюджетными кредитами, а также мониторинг реализации субъектами РФ инфраструктурных проектов.

Для этого вносятся изменения в утвержденные Постановлением Правительства РФ №1189 от 14.07.2021 Правила отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются кредиты из федерального бюджета в адрес бюджетов субъектов РФ, направленные на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов.

В частности, предлагается, наделить ФРТ следующими полномочиями:

• по содействию в реализации мероприятий, направленных на развитие инфраструктуры субъектов РФ, в том числе путем мониторинга реализации инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты или специальные казначейские кредиты из федерального бюджета в адрес бюджетов субъектов РФ, направленные на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов;

• по проверке заявок субъектов РФ на финансирование инвестиционных проектов;

• по подготовке сводного перечня инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты, для его последующего рассмотрения президиумом (штабом) Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации;

• по направлению запросов в федеральные органы исполнительной власти и Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ.

Общественное обсуждение проекта продлится до 4 мая текущего года.

# 25.04.23 ЕРЗ. Верховный Cуд: расходы на оплату экспертизы с отрицательным заключением проектной документации являются убытками заказчика

В апреле 2023 года судья Верховного Суда РФ [отказал](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/40b5e106-951f-4a0d-b3bc-0d9a6d5d7004/36fb2dfb-9eed-4738-ba50-eb3b0fe4a718/A19-17894-2021_20230403_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) в передаче кассационной жалобы для рассмотрения на заседании Судебной коллегии по экономическим спорам, поддержав решения нижестоящих судов, которые признали законным односторонний отказ заказчика от контракта.

При рассмотрении дела суды трех инстанций пришли к выводу, что получение положительного заключения экспертизы, согласование документации со всеми заинтересованными организациями в соответствии с заданием на разработку проектной документации являлось результатом выполнения проектных работ.

Иное, по их мнению, не позволило бы использовать полученную документацию, а поскольку итоговый результат работ не может быть использован для указанной в контракте цели, он не имеет для заказчика потребительской ценности.

Согласно материалам [дела](https://kad.arbitr.ru/Card/40b5e106-951f-4a0d-b3bc-0d9a6d5d7004) между ОГБУЗ «Иркутская областная инфекционная клиническая больница» (заказчиком) и ООО «Центр безопасности «Афина» (исполнителем) был заключен контракт на разработку проектно-сметной документации.

В ходе проведения проверки документации, выполненной ГАУИО «Экспертиза в строительстве Иркутской области», в адрес заказчика неоднократно поступали замечания, требующие внесения изменений в проектно-сметные документы.

Поскольку замечания в полном объеме ответчиком не были устранены, ГАУИО «Экспертиза в строительстве Иркутской области» в августе 2020 года выдало отрицательное заключение.

Расторгнув контракт в одностороннем порядке, заявляя требование о возврате выплаченных подрядчику денежных средств, заказчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика выплаченных средств по контракту и расходов на проведение государственной экспертизы.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из обоснованности отказа заказчика от принятия проектно-сметной документации, поскольку результат работ по контракту не соответствует его условиям по качеству и не имеет для заказчика потребительской ценности.

Суды апелляционной и кассационной инстанции поддержали решения суда первой инстанции, указав, что:

• при заключении контракта заказчик планировал получить от подрядчика разработанную проектно-сметную документацию, которая получила бы положительное заключение государственной экспертизы;

• заказчик оплатил экспертизу в полном объеме;

• положительное заключение получено не было, так как результат работ по контракту не соответствовал условиям контракта по качеству;

• расходы на оплату экспертизы с отрицательным заключением проектной документации являются убытками заказчика и подлежат компенсации.

Напомним, ранее ВС РФ уже [указывал,](https://erzrf.ru/news/verkhovnyy-sud-proyektnaya-dokumentatsiya-bez-zaklyucheniya-ekspertizy-ne-predstavlyayet-potrebitelskoy-tsennosti-dlya-zakazchika?search=%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8) что проектная документация без заключения экспертизы не представляет потребительской ценности для заказчика.

# 26.04.23 ЕРЗ. Подготовлен проект Постановления Правительства РФ о порядке согласования и требованиях к архитектурно-градостроительному облику ОКС

[Проект](https://drive.google.com/file/d/10wRccPGBf8JSPXv5EbFmaBRhvV3DlII0/view) будет рассмотрен 26 апреля на подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной [комиссии](http://government.ru/department/550/about/) по проведению административной реформы.

О подготовке проекта Постановления Правительства РФ «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правил его согласования», портал ЕРЗ.РФ подробно [рассказывал](https://erzrf.ru/news/trebovaniya-i-poryadok-soglasovaniya-ago?search=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE) в начале февраля.

Напомним, что федеральный закон [612-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212290105) от 29.12.2022 [дополнил](https://erzrf.ru/news/trebovaniya-k-arkhitekturno-gradostroitelnomu-obliku-zdaniy-budut-ustanovleny-v-gradreglamentakh?tag=%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE&search=%D0%BF%D1%80%D0%BE) Градостроительный кодекс РФ ([ГрК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)) новой статьей [40.1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/70ac306826bc92daa560ad83d22d3b26c2834b8b/) «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства».

Данной статьей устанавливается, что архитектурно-градостроительный облик (АГО) объекта капитального строительства (ОКС) подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

На основании ч. 6.2 [ст. 30](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/7b81874f50ed9cd03230f753e5c5a4b03ef9092d/), п. 5 ч. 2 и ч. 5 ст. [40.1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/70ac306826bc92daa560ad83d22d3b26c2834b8b/) ГрК РФ [проектом](https://drive.google.com/file/d/10wRccPGBf8JSPXv5EbFmaBRhvV3DlII0/view) Постановления Правительства предлагается утвердить:

• требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

• правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.

**Основные положения проекта требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:**

1. в градостроительном регламенте могут быть установлены следующие виды требований:

• к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений, в том числе определяющим местоположение объектов капитального строительства в границах земельного участка;

• к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений;

• к цветовым решениям зданий, строений и сооружений;

• к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик зданий, строений и сооружений;

• к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, строений и сооружений;

• к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений.

2. требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых архитектурных решений зданий, строений и сооружений, определяющих его размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка;

3. требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений могут быть установлены как в отношении объекта капитального строительства в целом, так и в отношении его отдельных частей и элементов фасада;

4. требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых к применению элементов фасадов и элементов иных наружных частей зданий, строений и сооружений;

5. требования к цветовым решениям зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых к применению цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием принятой палитры;

6. требования к отделочным и (или) строительным материалам зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых к применению материалов для отделки фасадов и допустимых приемов улучшения декоративных качеств фасадов зданий, строений и сооружений;

7. требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых к размещению технических устройств и допустимых приемов улучшения декоративных качеств фасадов зданий, строений и сооружений при размещении такого оборудования;

8. допустимые к размещению технические устройства могут включать в себя устройства вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения;

9. требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений устанавливаются путем перечисления допустимых к применению архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и допустимых цветов и оттенков такого освещения с указанием принятой палитры.

**Основные положения проекта правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства:**

1. Форма заявления на согласование не едина для всей территории Российской Федерации, а устанавливается каждым органом местного самоуправления самостоятельно.

2. К заявлению на согласование требуется прилагать разделы проектной документации: пояснительную записку, схему планировочной организации земельного участка, объемно-планировочные и архитектурные решения.

3. Способы предоставления документов на согласование на выбор заявителя: почтовая связь; личное обращение; в форме электронного документа посредством информационно-коммуникационных сетей общего пользования, в т. ч. федерального портала госуслуг.

4. Срок проведения проверки комплектности документов — 1 (один) день со дня получения заявления.

5. Срок возврата документов, не соответствующих требованиям, — 2 (два) рабочих дня со дня предоставления материалов.

6. Рассмотрение заявления о согласовании (после проверки комплектности) — это проверка представленных документов и материалов на соответствие градостроительному регламенту.

7. Срок направления заявителю решения о согласовании облика/об отказе — 10 (десять) рабочих дней со дня предоставления материалов.

8. Выбор формы рассмотрения заявлений (комиссионно или единолично) и определение состава комиссии осуществляются уполномоченным органом местного самоуправления.

9. Срок рассмотрения документов комиссией — 6 (шесть) рабочих дней (в случае выбора комиссионной формы рассмотрения).

10. Несогласие уполномоченного органа с рекомендациями комиссии подлежит обоснованию.

11. Единственное возможное основание для отказа — несоответствие архитектурных решений ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику, указанным в градостроительном регламенте.

12. Решение об отказе должно содержать указание на соответствие (несоответствие) архитектурно-градостроительного облика ОКС каждому требованию, указанному в градостроительном регламенте.

13. Решение об отказе должно содержать обоснование несоответствия архитектурно-градостроительного облика ОКС требованиям, указанным в градостроительном регламенте.

14. Решение об отказе может содержать предложения (при их наличии) по доработке материалов.

В случае принятия Постановление Правительства РФ вступит в силу с 1 сентября 2023 года и будет действовать до 1 сентября 2028 года.

При этом документ не будет распространяться на территории субъектов Российской Федерации: городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

# 26.04.23 ЕРЗ. Какие изменения налогового законодательства ожидают строительную отрасль

На рассмотрение Госдумы поступил [проект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/343435-8#bh_histras) федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект предусматривает многочисленные изменения налогового законодательства, включая налоговое администрирование, внесудебный порядок обжалования споров имущественного характера, возникающие в результате реализации актов налоговых органов, действий (бездействия) должностных лиц, внедрение института электронной банковской гарантии и др.

В числе прочего предлагается освободить от налога на добавленную стоимость (НДС) услуги застройщика, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с [214-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/), согласно которому объектом долевого строительства являются нежилые помещения (в том числе гаражи и машино-места) в многоквартирном жилом доме.

Отменяется освобождение от НДС услуг застройщика, оказываемых при строительстве помещений, предназначенных для временного проживания (без права на постоянную регистрацию), на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с 214-ФЗ.

Кроме того, устанавливаются особенности уплаты НДС при предоставлении на территории РФ органами публичной власти федеральной территории «Сириус» права ограниченного пользования земельным участком (сервитута), согласно которому НДС исчисляет и уплачивает в бюджет покупатель (получатель) таких прав.

При этом налоговая база будет определяться налоговым агентом отдельно по каждому земельному участку, обремененному сервитутом.

Также законопроект предлагает закрепить норму, согласно которой при продаже жилого помещения, приобретенного с использованием средств государственной поддержки, семьям с детьми предоставляется право ​​​​​​​при определении налоговой базы учета расходов, понесенных одним или несколькими членами семьи на его покупку, рассчитывать их пропорционально доле каждого члена семьи в собственности на указанное жилое помещение.

Право на учет указанных расходов в целях налогообложения будет предоставляться в случае, если законодательством, в том числе региональным, в качестве условия предоставления указанной государственной поддержки определено выделение долей членам семьи, в частности детям.

Законопроект определяет, что повышающий коэффициент, предусмотренный [ст. 396](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/9aa69b8504295f7fce85452466c428d2522a89c8/) Налогового кодекса Российской Федерации ([НК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)), при исчислении налога в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, применяется с даты установления (изменения) указанного вида разрешенного использования (ВРИ), а не только с даты государственной регистрации прав на земельные участки с ВРИ, предусматривающим жилищное строительство.

Исключается применение повышающего коэффициента при исчислении земельного налога при наличии договора о комплексном развитии застроенной территории (КРТ), устанавливающего в соответствии со [ст. 68](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/b7c37bc66ae87a24a6d573fa52ebbc061d275c9f/) Градостроительного кодекса Российской Федерации ([ГрК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)) предельный срок застройки (с учетом Определения Верховного Суда РФ [№309-ЭС20-11143](https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-15102020-n-309-es20-11143-po-delu-n-a60-504022019/) от 15.10.2020).

Терминология Налогового кодекса РФ приводится в соответствие с градостроительным и жилищным законодательством. В НК РФ появятся понятия «многоквартирные дома», «садовые дома», «наемные дома» с распространением на них порядка налогообложения для жилых домов.

# 27.04.23 РИА Новости. Кабмин внес в Госдуму проект о преференциях для застройщиков в Крыму

Правительство РФ внесло в Госдуму проект о преференциях для застройщиков жилья в Крыму

Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект, позволяющий занимающимся жилищным строительством в Крыму предпринимателям воспользоваться преференциями для участников крымской свободной экономической зоны (СЭЗ), следует из базы данных нижней палаты парламента.

Документ направлен на обеспечение возможности реализации участниками СЭЗ в Крыму инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. Принятие законопроекта будет способствовать достижению цели и задач госпрограммы РФ "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя", а также выполнению поручения президента России [Владимира Путина](https://realty.ria.ru/person_Vladimir_Putin/) по привлечению в экономику Крымского региона не менее 1 триллиона рублей внебюджетных инвестиций.

Президент ставил задачу серьезно нарастить приток частных капиталовложений на Крымский полуостров, создать более комфортные и удобные условия для бизнеса, который хочет там работать, отмечал в понедельник председатель кабмина [Михаил Мишустин](https://realty.ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) на оперативном совещании с вице-премьерами. При этом, по его словам, одним из наиболее эффективных инструментов, позволяющих увеличивать число инвесторов, является созданная там СЭЗ. На 1 рубль льгот, предоставленных ее участникам, приходится более 3 рублей частных капиталовложений, а всего их объем порядка 300 миллиардов рублей, напомнил премьер.

Законопроект распространяет этот механизм и на реализацию инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства в крымской СЭЗ. Предпринимателям предоставят преференции при градостроительной деятельности и землепользовании. Им станет проще выбрать и получить участки, на которых будут возведены современные комфортные дома для жителей полуострова, подчеркивал премьер-министр. При этом, согласно пояснительной записке, "особый режим налогообложения и обложения страховыми взносами в отношении такой категории участников предлагается не применять".

Кроме того, органы власти Крыма и [Севастополя](https://realty.ria.ru/location_Sevastopol/) смогут обязать застройщиков передать в государственную или муниципальную собственность часть построенного фонда. Такие квартиры станут, в первую очередь, предоставляться льготникам, что "поможет повысить качество жизни в регионе, нарастить инвестиционную активность бизнеса", считает Мишустин.

В этих целях законопроект допускает включение в договор об условиях деятельности в СЭЗ при реализации инвестпроекта в сфере жилищного строительства дополнительных обязательств ее участника по передаче отдельных объектов жилищного фонда в государственную или муниципальную собственность. Они будут включаться в договор по решению высшего исполнительного органа [Республики Крым](https://realty.ria.ru/location_Crimea/) или города Севастополя, которые также будут определять и критерии для передачи соответствующих объектов.

Предполагается, что в случае принятия закон должен вступить в силу через 90 дней после его официального опубликования. Это обусловлено необходимостью разработки подзаконных правовых актов, обеспечивающих реализацию предусмотренных им изменений.

# 26.04.23 ЕРЗ. Верховный Суд: нарушение сроков сдачи объекта сделает невозможным его использование и станет основанием для возмещения упущенного дохода

В январе 2023 года Верховный Суд РФ [рассмотрел](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9040-135696%2F2021) спор об убытках, которые подлежали бы возмещению в случае нарушения подрядчиком срока окончания строительства и передачи объекта.

Из материалов дела следует, что между обществом «Корунд XXI» (общество, инвестор) и Управлением делами Президента РФ (управление, заказчик) 09.04.2007 был заключен инвестиционный контракт, предусматривающий реализацию проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с апарт-отелем и объектом социального и технического назначения.

По условиям контракта инвестор обязался за счет собственных (заемных и/или привлеченных) финансовых средств и силами привлеченных организаций спроектировать и построить две очереди многофункционального жилого комплекса с апарт-отелем и объектом социального и технического назначения — физкультурно-оздоровительным комплексом общей площадью 3 347,1 кв. м с теплоэнергетической системой для снабжения многофункционального жилого комплекса электроэнергией, горячей водой и теплоснабжением (первая очередь).

Ориентировочный объем инвестиций первой очереди составлял 3 331 986 317 руб. Общество выполняло функции заказчика и застройщика.

 Управление обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к обществу о взыскании 40 470 000 руб. убытков в виде упущенной выгоды, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по инвестиционному контракту в части окончания строительства и передачи физкультурно-оздоровительного комплекса.

Обращаясь в суд, управление указывало, что в нарушение установленных контрактом сроков общество «Корунд XXI» не завершило строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с теплоэнергетической системой и не передало оконченные строительством объекты истцу. От использования указанных объектов при сдаче в аренду в период с мая 2018 года по октябрь 2020 года при среднерыночной арендной ставке в Таганском районе города Москвы в федеральный бюджет должен был поступить доход в размере 40 470 000 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2022, в удовлетворении исковых требований было отказано.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.06.2022 оставил решение суда первой инстанции от 22.12.2021 и постановление суда апелляционной инстанции от 28.02.2022 без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, управление обратилось в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой.

Рассматривая дело, Верховный Суд указал, что в обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения. Размер подлежащих возмещению убытков, включая упущенную выгоду, определяется судом с учетом всех обстоятельств дела.

Принимая на себя обязательства по строительству многофункционального жилого комплекса за счет средств и в интересах инвестора (управления), общество «Корунд XXI» должно было предвидеть, что нарушение сроков исполнения обязательств по контракту повлечет утрату возможности использования объектов по их назначению, то есть может стать основанием для возмещения инвестору упущенного им дохода от использования имущества.

Отказывая в удовлетворении иска только по тому основанию, что управление не представило доказательства принятия мер и приготовлений к использованию физкультурно-оздоровительного комплекса (заключение договора аренды, в том числе предварительного, переписка с потенциальными арендаторами и т.п.), суды не учли, что в условиях, когда нарушение срока исполнения обязательства является очевидным для кредитора, заключение им сделок в отношении отсутствующего имущества и принятие на себя обязательств перед третьими лицами (арендаторы, клиенты и т.п.) было бы неразумным и, в конечном счете, являлось бы поведением вопреки собственным интересам кредитора, уточнили в Верховном Суде.

Поскольку упущенная выгода представляет собой неполученный доход, то при разрешении споров, связанных с ее возмещением, следует принимать во внимание, что ее расчет, представленный истцом, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. Это обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в иске.

Отказ сторон от установления неустойки не должен приводить к тому, чтобы в случае возникновения спора на кредитора возлагалось чрезмерное бремя доказывания причинно-следственной связи между допущенным нарушением и возникновением убытков, что, по сути, означало бы получение неисправной стороной преимущества из своего незаконного поведения.

Вопреки выводам судов, по мнению ВС РФ, не могло освобождать должника от гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательства и то обстоятельство, что контракт не был расторгнут.

В настоящем деле истцом заявлены к возмещению убытки, причиненные ненадлежащим исполнением договора в ходе его исполнения, а не убытки, возмещение которых производится при прекращении договора, уточнил суд высшей инстанции.

Судами также не проверен представленный истцом расчет упущенной выгоды, чей размер должен определяться исходя из дохода, который мог бы получить истец при нормальном ведении своей деятельности, за вычетом затрат, не понесенных им в результате допущенного контрагентом нарушения (стоимости неизрасходованного сырья, неоплаченной электроэнергии и т.д.).

Учитывая изложенное, Верховный Суд отменил акты нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в первую инстанцию.

# 27.04.23 Техэксперт. Доступен экспертный обзор проекта о внесении изменений в техрегламент о безопасности зданий и сооружений

В системах "Техэксперт" для строительной отрасли доступен [обзор](http://docs.cntd.ru/document/1301376104) [законопроекта N 322233-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](http://docs.cntd.ru/document/1301088293), [опубликованного 27.03.2023 на официальном сайте Госдумы России](http://docs.cntd.ru/document/578332784).

Автор [обзора](http://docs.cntd.ru/document/1301376104) - Чеготова Елена Викторовна, советник председателя Комитета по строительству (Санкт-Петербург).

В [обзоре](http://docs.cntd.ru/document/1301376104) эксперт рассмотрела причины принятия законопроекта и его основные положения.

*(Ссылка на сайте Техэксперт. КММ)*

# 27.04.23 Техэксперт. В Совфеде разработают меры поддержки производителей стройматериалов

Отечественных производителей стройматериалов, в том числе материалов из древесины, нужно обеспечить господдержкой. С таким предложением выступил сенатор Сергей Лукин на пленарном заседании Совфеда 26 апреля.

Санкции, введенные против российского бизнеса, серьезно повлияли на работу строительной отрасли. Главной проблемой стала зависимость от импортного оборудования и его комплектующих на предприятиях по производству строительных материалов, считает парламентарий.

"Первостепенной задачей является налаживание собственного производства стройматериалов и поддержка отечественных производителей", - сказал Лукин.

Также сейчас акцент сделан на применении в строительстве отечественной древесины. Ранее президент поручил Правительству совместно с субъектами проработать вопрос о мерах поддержки производства деревянных домокомплектов для расширения такого строительства. Кроме того, поручено выделить в 2023 и 2024 годах до 10 миллиардов рублей на строительство деревянного малоэтажного жилья для переселения граждан из аварийных домов.

Сенатор предложил поручить Комитету Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера совместно с заинтересованными органами власти и профессиональным сообществом проработать вопрос о мерах поддержки отечественных производителей стройматериалов, в том числе материалов из древесины.

Глава комитета Андрей Шевченко подтвердил, что они готовы к такой работе. О ее результатах сообщат в Совфеде позднее.

# 28.04.23 АНСБ. Перечень российского ПО для градостроительства обновлен

27 апреля на сайте Минстроя России обновлен Перечень российского программного обеспечения для градостроительной деятельности.

Минстрой России обновил Перечень российского программного обеспечения для субъектов градостроительной деятельности в соответствии с данными единого реестра российского программного обеспечения для ЭВМ.

В настоящий момент Перечень содержит около 200 цифровых продуктов – частично они замещают продукты ведущих зарубежных вендоров, а частично  не имеют зарубежных аналогов, поскольку разрабатывались исключительно на российской нормативно-правовой базе и для российских пользователей.

Перечень доступен по ссылке: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/143878/>

# 28.04.23 ЕРЗ. Дольщикам ограничат возможность обращения в суд с иском к девелоперу в случае недовольства качеством квартиры новостройке

Соответствующий законопроект, подготовленный в профильном комитете Госдумы РФ в качестве меры борьбы с потребительским экстремизмом, с привлечением экспертов [проанализировали](https://iz.ru/1504552/mariia-perevoshchikova/domovaia-poruka-dolshchikam-ogranichat-vozmozhnost-obrashcheniia-v-sud) «Известия».

Как пишет издание, законопроект, разработанный депутатами-единороссами из [Комитета](http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/) Госдумы РФ по строительству и ЖКХ для борьбы с потребительским экстремизмом (попытками покупателей заработать с помощью исков к девелоперам), депутаты намерены внести в нижнюю палату парламента в ближайшее время.

На основе имеющихся в распоряжении редакции документов «Известия» утверждают, что Минстрой концептуально поддержал документ.

Согласно разработанному законопроекту, дольщикам ограничат возможность обращения в суд с исками к девелоперам в случае недовольства качеством построенных квартир. Для начала им придется писать жалобу застройщику.

Последний будет обязан за свой счет получить заключение специалистов и в течение 20 дней устранить недостатки. И только если он этого не сделает, граждане смогут обратиться в суд.

Предлагается установить требование о добровольном устранении недостатков застройщиком, а также порядок действий всех сторон, сообщил член профильного комитета **Сергей Колунов**.

«Застройщик за свой счет должен будет получить заключение специалистов, состоящих в едином реестре, а затем добровольно устранить нарушения в согласованный с дольщиком срок, который не должен превышать 20 календарных дней», — [рассказал](https://iz.ru/1504552/mariia-perevoshchikova/domovaia-poruka-dolshchikam-ogranichat-vozmozhnost-obrashcheniia-v-sud) он.

Если девелопер не исполнил свои обязательства, то собственник вправе потребовать соразмерного снижения цены договора или возмещения затрат на устранение недостатков третьими лицами, подчеркнул парламентарий. И в случае неисполнения уже обращаться в суд.

За последние годы заметно выросло число исков от дольщиков к девелоперам. В 2020 году было подано 23 тыс. исков на общую сумму 9,8 млрд руб., в 2021-м — 33 тыс. на 13,3 млрд руб., в 2022 году — 37,8 тыс. исков на 16,6 млрд руб.

Об этом, ссылаясь на данные Верховного Суда РФ, рассказала председатель [подкомитета](https://news.tpprf.ru/ru/media/3812126/) Торгово-промышленной палаты ([ТПП](https://www.tpprf.ru/ru/)) по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью, к.ю.н. **Сусана Киракосян**.

Сейчас вопросы о качестве квартиры дольщика регулируются [ст. 7](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/aeb9f2327f835ecc02fb71b9a0312ead0b844204/)закона о долевом строительстве ([214-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/)). Эта статья предусматривает несколько вариантов действий для владельцев, которые остались недовольны качеством.

Они могут на выбор договариваться с застройщиком об устранении недостатков или о компенсации за них во внесудебном порядке, сразу подавать в суд или вовсе отказаться от договора, если недостатки слишком серьезные, уточнил основатель [Группы Родина](https://rodinagroup.com/) ([ЦПХГ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/centr-progressa-khudozhestvennoj-gimnastiki-20476243001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=20476243001&costType=1)) **Владимир Щекин**.

«Инициатива предполагает введение презумпции добросовестности застройщика, — сказал эксперт [ОНФ](https://onf.ru/) **Павел Склянчук**, подчеркнув: — При этом важно, чтобы право гражданина обращаться к государству напрямую не ущемлялось».

В последние годы объемы потребительского терроризма в сфере строительства растут, сказал Сергей Колунов. Причем зачастую владельцы по факту становятся жертвами недобросовестных юристов и компаний, которые зарабатывают на их доверии.

«Такие юристы выставляют необоснованные претензии и штрафы, обещая дольщикам огромные компенсации, а по факту большую часть этих средств забирают за свои услуги и судебные издержки», — отметил депутат.

По его словам, в доме может быть одновременно до 50 дел от одной компании. При этом ежегодные потери застройщиков от действий таких компаний оцениваются в 4 млрд руб., добавил Сергей Колунов.

«Чаще всего выявляемые недостатки не столь серьезны, чтобы немедленно идти в суд. Почти всегда девелоперы готовы их быстро устранить, не доводя дело до разбирательства», — сказал Владимир Щекин.

Законопроект в первую очередь призван защитить дольщиков от юристов, которые берутся проводить якобы экспертную оценку недочетов, отметил член Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ **Илья Вольфсон**.

«Одно время в Казани на каждом подъезде в новостройках висели объявления в духе: "Съезди отдохнуть за счет застройщика!" Дольщики обращаются по этим объявлениям и попадают в ловушку: юристы обещают им золотые горы и убеждают доверить ведение судебных дел против девелопера», — [рассказал](https://iz.ru/1504552/mariia-perevoshchikova/domovaia-poruka-dolshchikam-ogranichat-vozmozhnost-obrashcheniia-v-sud) он.

Поводом может стать любая мелочь, например незначительные проблемы с качеством отделки, которые на деле застройщик решает буквально за пару дней, добавил Илья Вольфсон.

А когда судебные тяжбы, некоторые из которых длятся годами, завершаются, «добившиеся справедливости» клиенты получают не более 30% от отсуженных сумм. А остальное идет в карман юристам, подчеркнул парламентарий.

Для рынка это серьезная проблема: появились даже юридические компании, специализирующиеся на судах дольщиков с девелоперами из-за реальных и мнимых недостатков, добавляет коммерческий директор [Optima Development](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/sz-prajm-park-10265347001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=10265347001&costType=1) **Дмитрий Голев**.

Потребительский терроризм оказывает влияние и на себестоимость строительства, отметила директор [Ассоциации](https://azrb.ru/) застройщиков Республики Башкортостан **Адель Сайфуллина**.

Необходима правовая концепция, которая обеспечивала бы реальную защиту прав потребителей и одновременно предотвращала злоупотребления, считает она.

А вот по мнению руководителя направления ремонтов и профессиональной приемки квартир федеральной компании [«Этажи»](https://msk.etagi.com/) **Анастасии Головой**, эта инициатива носит неоднозначный характер, поскольку крайне сложно одновременно учесть соблюдение прав дольщиков и защитить застройщиков.

Порядка 90% предъявленных претензий вполне обоснованы, напомнила эксперт. Это касается качества отделки стен, заливки пола, оконных конструкций и дверей, уточнила она.

«Часть покупателей до новоселья живут в арендованном жилье, поэтому они больше всего заинтересованы не в судах, а в скорейшем устранении замечаний и получении ключей для начала отделки и максимально быстрого новоселья», — аргументирует коммерческий директор [ГК ОСНОВА](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-osnova-6201034001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=6201034001&costType=1) **Игорь Сибренков**.

Сейчас нередко можно встретить неудовлетворительно построенное жилье, особенно это касается возведения объектов по типовой застройке, сказал юрист, основатель и руководитель консалтинговой группы [vvCube](https://vvcube.com/) **Вадим Ткаченко** (на фото).

Возводимые дома далеко не всегда соответствуют требованиям строительного законодательства: девелоперы строят много и быстро, и, как следствие, качество порой приносится в жертву, добавила генеральный директор [«НДВ Супермаркет Недвижимости»](https://www.ndv.ru/) **Наталия Кузнецова**.

Инициатива, согласно которой дольщиков планируют обязать писать жалобу застройщикам перед обращением в суд из-за некачественного возведения первичного жилья, направлена на защиту прав девелоперов и в то же время не ущемляет интересы покупателей, считает новый управляющий директор компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Руслан Сырцов**.

Эксперт назвал такое решение взвешенным. «Не секрет, что нередко дольщики при обнаружении изъянов в квартире сразу идут в суд, предварительно не обратившись к застройщику, — [напомнил](https://iz.ru/1504946/2023-04-27/eksperty-otcenili-initciativu-po-ogranicheniiu-dolshchikov-v-vozmozhnosti-obrashchatsia-v-sud) он. — Более того, иногда клиенты не столько радеют за качество, сколько стремятся получить дополнительные бонусы к новоселью. Принятие нового закона сделает подобные действия практически невозможными, так как компаниям будет гарантированно предоставлено время на исправление нарушений в досудебном порядке».

«В целом инициативу [*об ограничении дольщиков в возможности обращения в суд* — **Ред.**] можно оценить положительно, но детали данного механизма должны быть тщательно проработаны, чтобы использование закона балансировало между интересами обеих сторон и не давало права злоупотребления тем или другим», — считает глава архитектурного бюро [Mad Architecs](https://www.madarchitects.ru/) **Мария Николаева**.

Партнер архитектурного бюро [Syntaxis](https://archsyntaxis.ru/) Александр Стариков (на фото) также позитивно оценил законодательную инициативу. Любой механизм подстраховки на рынке усиливает его стабильность и спокойствие покупателя, подчеркнул эксперт.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/irso-predlozhil-dorabotat-normy-otvetstvennosti-zastroyshchikov-pered-dolshchikami-pri-priyemke-kvartir?tag=%D0%9F%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%8D%D0%BA%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D0%B7%D0%BC) портал ЕРЗ.РФ, минувшим летом прошло расширенное заседание Комиссии [РСПП](https://rspp.ru/) по жилищной политике, в котором приняли участие представители Национального объединения застройщиков ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)), Института развития строительной отрасли ([ИРСО](https://profi.erzrf.ru/info/irso/)), [Госдумы](http://duma.gov.ru/) и ряда девелоперских компаний. Темой заседания стало регулирование ответственности застройщиков перед дольщиками при приемке квартир.

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

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

# 21.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Восстановлено движение по мосту между Мелитополем и его пригородами

Движение автотранспорта по мосту, который соединяет пригороды с Мелитополем, восстановлено в максимально сжатые сроки. Работы по ремонту начались в середине января под контролем ГК «Автодор» и велись в круглосуточном режиме. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «Для местных жителей этот мост жизненно важен, по нему осуществляется движение грузового, общественного и частного автотранспорта. После его подрыва люди были вынуждены ездить в объезд. В настоящее время все строительно-восстановительные работы завершены: произведено устройство новой опоры, сооружены два пролёта моста протяжённостью 45 м, заново устроена плита проезжей части и асфальтовое покрытие», – рассказал вице-премьер. «За три с половиной месяца проделана большая работа. Дорожники обследовали повреждённые конструкции. В максимально сжатые сроки демонтировали повреждённые опору, элементы пролётного строения и дорожного полотна, организовали временное движение легкового транспорта по дороге в пойменной части реки, пока шли восстановительные работы», – подчеркнул председатель правления госкомпании «Автодор» Вячеслав Петушенко.

# 24.04.23 НОСТРОЙ Новости. Марат Хуснуллин: Порядка 40 проектов планируется реализовать за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов во II квартале 2023 года

Регионы России планируют во II квартале 2023 года завершить порядка 40 проектов, финансируемых за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) на общую сумму 8,2 млрд рублей, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Механизм ИБК позволяет развивать в регионах страны социальную, инженерно-коммунальную, дорожную и транспортную инфраструктуру. Большая часть проектов, планируемых к реализации во II квартале текущего года, предусматривает строительство объектов ЖКХ в восьми регионах России, благодаря чему мы сможем улучшить качество предоставляемых гражданам коммунальных услуг», – сказал Марат Хуснуллин.

Он также отметил, что до конца июня планируется ввести семь объектов социальной инфраструктуры в Московской области: шесть детских садов в общей сложности почти на 1,9 тыс. мест и пристройку к гимназии на 500 мест. Кроме того, будут реализованы четыре проекта дорожной инфраструктуры, два проекта инфраструктуры для особой экономической зоны и осуществлена закупка автобусов.

«В целом в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов между 83 регионами распределён 1 трлн рублей на реализацию 939 проектов до 2025 года. К настоящему времени уже завершены проекты в 22 регионах: 16 объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, 11 – дорожной, 7 – социальной и 5 объектов инфраструктуры особой экономической зоны. Кроме того, закуплено 858 единиц общественного транспорта», – отметил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Инструмент инфраструктурных бюджетных кредитов выполняет задачи, обозначенные инициативой социально-экономического развития Правительства «Инфраструктурное меню». Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» выступает оператором программы ИБК.

# 24.04.23 РИА Новости. Хуснуллин заявил о необходимость запуска проектов ИЖС в Мариуполе

Вице-премьер Хуснуллин заявил о необходимости масштабного запуска проектов ИЖС в Мариуполе.

В Мариуполе необходимо запускать масштабную программу индивидуального жилищного строительства (ИЖС), площадки и мощности есть, заявил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

"Отдельное направление работы – это развитие индивидуального жилищного строительства. Мы видим, что под такую застройку есть площади и мощности. Так что эту работу нам необходимо запускать более масштабно, - написал Хуснуллин в своем телеграм-канале по итогам поездки в Мариуполь.

Как отметил вице-премьер, программа восстановления индивидуального жилья должна стать массовой, средства есть.

"Восстановление ИЖС: все-таки много разрушено. Сегодня одна из целей моего приезда еще раз посмотреть, что можно сделать, чтобы эту программу подтолкнуть. Есть подрядчики, которые готовы под ключ восстанавливать дома, есть деньги и на ремонт", - рассказал он журналистам.

Вице-премьер также сообщил, что в этом году стоит задача подготовить к осенне-зимнему периоду и подключить к теплу в Мариуполе 1840 объектов.

Как сообщалось ранее, для восстановления Мариуполя разработана трехлетняя программа.

# 24.04.23 РИА Новости. В Мариуполе внедрят систему продажи жилья через эскроу-счета

Хуснуллин: в Мариуполе внедрят систему продажи жилья через эскроу-счета

Система продажи жилья через эскроу-счета будет внедрена в Мариуполе, определены площадки для застройки новых многоквартирных домов, сообщил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

"В целом каждый объект имеет значение, людям необходима полноценная инфраструктура. В рамках поездки мы осмотрели и площадки под новое строительство многоквартирных домов, дальше планируем приглашать на них застройщиков и внедрять систему продажи жилья через эскроу-счета так же, как и во всех остальных российских субъектах", - написал Хуснуллин в своем телеграм-канале по итогам поездки в Мариуполь.

Как уточнил вице-премьер журналистам, в первую очередь стоит задача обеспечить жильем тех жителей города, которые его потеряли.

"Мы договорились так: сейчас мы решаем в первую очередь проблему всех жителей, мы должны обеспечить всех, у кого жилье потеряно. Дальше у нас есть 307 площадок: это дома, которые мы уже снесли, они (эти площадки - ред.) все подготовлены, мы уже ищем инвестора, дальше инвестор заходит. Но мы предложили и всем строителям, которые здесь работают, заняться строительством домов. Дальше мы уже выстраиваем нормальную систему финансирования через эскроу-счета, и по мере начала строительства люди смогут уже оформлять договоры долевого участия под ипотеку под 2%", - рассказал он.

Как сообщал Хуснуллин на прошлой неделе, федеральные застройщики пока относятся настороженно к строительству жилья в новых регионах под ипотеку по ставке в 2%, но интересанты уже есть, при этом в первую очередь поддержка будет оказываться местных строительным компаниям.

# 24.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Порядка 40 проектов планируется реализовать за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов во II квартале 2023 года

Регионы России планируют во II квартале 2023 года завершить порядка 40 проектов, финансируемых за счёт инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) на общую сумму 8,2 млрд рублей, сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Механизм ИБК позволяет развивать в регионах страны социальную, инженерно-коммунальную, дорожную и транспортную инфраструктуру. Большая часть проектов, планируемых к реализации во II квартале текущего года, предусматривает строительство объектов ЖКХ в восьми регионах России, благодаря чему мы сможем улучшить качество предоставляемых гражданам коммунальных услуг», – сказал Марат Хуснуллин.

Он также отметил, что до конца июня планируется ввести семь объектов социальной инфраструктуры в Московской области: шесть детских садов в общей сложности почти на 1,9 тыс. мест и пристройку к гимназии на 500 мест. Кроме того, будут реализованы четыре проекта дорожной инфраструктуры, два проекта инфраструктуры для особой экономической зоны и осуществлена закупка автобусов.

«В целом в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов между 83 регионами распределён 1 трлн рублей на реализацию 939 проектов до 2025 года. К настоящему времени уже завершены проекты в 22 регионах: 16 объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, 11 – дорожной, 7 – социальной и 5 объектов инфраструктуры особой экономической зоны.

Кроме того, закуплено 858 единиц общественного транспорта», – отметил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов. Инструмент инфраструктурных бюджетных кредитов выполняет задачи, обозначенные инициативой социально-экономического развития Правительства «Инфраструктурное меню». Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» выступает оператором программы ИБК.

# 25.04.23 РИА Новости. Хуснуллин и Пушилин осмотрели строящийся перинатальный центр в Донецке

Марат Хуснуллин и Денис Пушилин осмотрели строящийся перинатальный центр в Донецке

Вице-премьер России Марат Хуснуллин и врио главы ДНР Денис Пушилин осмотрели строящийся перинатальный центр в Донецке, передает корреспондент РИА Новости.

"Могу сказать, с профессиональной точки зрения, это очень хороший пример организации работы. За четыре месяца, вы видите, у нас уже монолит построен, перекрытия сделаны, инженерия монтируется, уже вот образцы палат сделаны", – отметил Хуснуллин.

"Команде [ДНР](https://realty.ria.ru/location_Donetsk_People_s_Republic/) надо собрать команду профессиональных врачей, главного врача назначить, провести лицензирование, чтобы до конца года объект уже начал полноценно действовать. Объект хорошего уровня, 29 тысяч квадратных метров, высокотехнологичный, высококачественный, и строителям надо держать этот темп, его не сбавлять", – добавил вице-премьер.

В своем телеграм-канале он написал, что "ключевая задача – закончить до 1 декабря все строительно-монтажные и пуско-наладочные работы".

По словам Пушилина, нет сомнений, что перинатальный центр будет востребован в ДНР. "Рожать в комфортных условиях, современных условиях, конечно же, более предпочтительно для наших молодых семей", - сказал он.

Перинатальный центр в Донецке возводят по поручению президента [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) [Владимира Путина](https://realty.ria.ru/person_Vladimir_Putin/). Строительство началось в сентябре 2022 года. Работы ведут специалисты ППК [Единый заказчик в сфере строительства](https://realty.ria.ru/organization_edinyy-zakazchik-v-sfere-stroitelstva/).

"В здании пищеблока, примыкающего к центру, уже заканчивается оштукатуривание стен цокольного этажа и возводятся кирпичные перегородки стен", - сказал РИА Новости генеральный директор Единого заказчика в сфере строительства Карен Оганесян.

Центр рассчитан на 140 койко-мест, предназначен для высокотехнологичной медицинской помощи по направлениям акушерства, перинатологии и неонатологии.

Хуснуллин также побывал еще на одном объекте здравоохранения в городе – на стройке протезно-ортопедического центра. По его словам, там также работа идет ускоренным темпом.

# 28.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Региональные программы развития новых субъектов должны быть представлены в Правительство в ближайшее время

Комплексная программа социально-экономического развития новых регионов разработана по поручению Президента. О её принятии на заседании Правительства объявил Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Она рассчитана на 2023–2025 годы и содержит порядка 300 приоритетных мероприятий, реализация которых позволит обеспечить повышение уровня жизни граждан в новых регионах до среднероссийских показателей к 2030 году.

Программа разрабатывалась при непосредственном участии всех отраслевых руководителей федерального уровня и направлена на эффективную реализацию потенциала новых субъектов России, их ускоренную интеграцию в единое экономическое, правовое, образовательное и культурное пространство страны.

«Правительством принята программа развития четырёх новых субъектов Российской Федерации. Теперь главам ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей поставлена задача определить перечень региональных объектов, которые должны быть взяты в работу в первую очередь. В ходе рабочих поездок в новые регионы вместе с главами субъектов и руководителями федеральных заказчиков детализировали каждое направление, осмотрели каждый объект. Теперь важно зафиксировать результаты этой работы в региональных документах», – прокомментировал Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Он также отметил, что в новых регионах уже выполнен масштабный объём работ: восстановлено 1857 жилых домов и 635 объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта, отремонтировано 205 дорог, налажена работа 914 объектов и систем тепло- и энергоснабжения, в том числе 28 объектов водоснабжения и водоотведения, отремонтированы 22,9 км сетей, из них 18,8 км теплотрасс.

В одном только Мариуполе в отопительном сезоне 2022–2023 года было запущено 43 стационарных и 72 блочно-модульных котельных, благодаря чему теплом были обеспечены жители 1416 многоквартирных домов. В настоящее время в восстановлении новых регионов задействованы 37,8 тысяч специалистов и 4,5 тыс. единиц техники, ремонтно-восстановительные работы ведутся на более 1400 объектах.

Как подчеркнул Заместитель Председателя Правительства, для формирования условий для дальнейшего устойчивого роста экономик четырёх новых регионов в программе также прописаны меры по поддержке их бюджетов, перезапуску работы ключевых отраслей и предприятий, восстановлению производственных фондов и развитию промышленности и сельского хозяйства.

Кроме того, предусмотрены мероприятия, направленные на повышение уровня оплаты труда работников бюджетной сферы, профориентацию молодёжи, выплату пенсий, материнского капитала и других пособий.

# 28.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Инфраструктурные бюджетные кредиты с начала года доведены до 45 регионов

Инструмент инфраструктурных бюджетных кредитов, выполняющий задачи инициативы социально-экономического развития Правительства «Инфраструктурное меню», позволяет строить в регионах дороги, объекты социального назначения, обновлять коммунальную инфраструктуру и общественный транспорт.

Между 83 регионами ранее был распределён 1 трлн рублей на 939 проектов. «С начала запуска программы инфраструктурных бюджетных кредитов в 22 регионах уже завершены 50 проектов. В прошлом году из 1 трлн рублей субъекты РФ получили 250 млрд, а с начала 2023 года до 45 регионов доведено ещё 62 млрд рублей», – сказал Марат Хуснуллин.

Кроме того, по поручению Президента России Владимира Путина лимит бюджетных кредитов на развитие инфраструктуры увеличен в 2023 году на 190 млрд рублей. Правительством утверждены правила, по которым регионам будут предоставляться такие средства.

«Сегодня на заседании Правительства Михаил Мишустин назвал инфраструктурные бюджетные кредиты одним из наиболее эффективных инструментов регионального развития. Новые средства позволят реализовать ещё больше проектов в коммунальной, транспортной, социальной и других сферах», – отметил вице-премьер. По его словам, 75 млрд рублей распределят между субъектами на конкурсной основе. 50 млрд рублей будут выделены на обновление в муниципалитетах автобусов.

Кроме того, 30 млрд рублей пойдут на развитие городов Дальневосточного федерального округа. Впервые бюджетными кредитами для строительства инфраструктуры смогут воспользоваться новые регионы – им выделят 25 млрд рублей. Ещё 10 млрд направят на перевод котельных на биотопливо, уточнил Марат Хуснуллин.

«Теперь предстоит оперативно провести отбор и распределить дополнительные средства, чтобы регионы быстрее смогли приступить к строительным работам, а люди – скорее получить в пользование социально значимые объекты», – подчеркнул Заместитель Председателя Правительства. Оператором программы инфраструктурных бюджетных кредитов выступает ППК «Фонд развития территорий».

Генеральный директор публично-правовой компании Ильшат Шагиахметов отметил, что в настоящее время в 77 регионах находится в работе более 500 проектов. «Только во II квартале 2023 года субъекты РФ должны завершить порядка 40 проектов на общую сумму 8,2 млрд рублей. В основном это объекты ЖКХ. Инфраструктурные бюджетные кредиты позволяют создать комфортные условия жизни граждан и улучшить качество жизни в населённых пунктах», – прокомментировал глава ППК «Фонд развития территорий».

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 24.04.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Минстрой России переезжает в штаб тыла Вооруженных Сил

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ планирует переехать в новое здание в связи с расширением числа сотрудников к 1 августа. Такой новостью поделился глава Минстроя России Ирек Файзуллин в минувшую пятницу.

Ирек Энварович рассказал, что министерство переберётся в здание на Большой Пироговской улице, которое в 1935 году было специально построено для Народного комиссариата по строительству. Оно находится в историческом столичном районе Хамовники. Ранее здесь располагался штаб тыла Вооруженных Сил России ***(а во времена СССР – Главный штаб ВВС, примечание КММ).***

Ещё осенью прошлого года господин Файзуллин отмечал, что в связи с возросшим количеством задач министерства численность его сотрудников увеличилась в 2,5 раза менее, чем за два года, а потому текущий офис для штата ведомства стал мал.

# 24.04.23 За-Строй. Минстроевцам стало тесновато

Главное строительное ведомство России планирует переехать в бывшее столичное здание штаба тыла Вооруженных Сил к 1 августа.



Министр строительство и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин рассчитывает завершить переезд ведомства в бывшее здание штаба тыла Вооруженных Сил России в Хамовниках в Москве к 1 августа текущего года.

Речь идёт о здании по адресу: улица Большая Пироговская, 23, возведённом в 1934-1938 годах по проекту архитектора Ильи Голосова для Академии коммунального хозяйства. В здании располагался Наркомстрой, затем его передали военным.

Площади здания на Садовой-Самотёчной улице, которое в настоящее время занимает Минстрой России, не хватает для размещения всех сотрудников министерства.

# 23.04.23 СГ. Минстрой России отметил снижение доли импорта в строительной отрасли

В 2022 году удалось добиться снижения импортной зависимости в строительстве. Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко на парламентских слушаниях в Совете Федерации.

Однако, несмотря на достигнутые результаты, ситуация с импортозамещением в отрасли всё еще остается сложной, отметил замглавы Минстроя России. «У страны сегодня высокая зависимость от импорта оборудования для производства строительных ресурсов и их компонентов», - указал Сергей Музыченко.

Замминистра сообщил, что в строительстве жилья, административных зданий и социальных объектов, дорожной инфраструктуры доля импорта невелика, а по промышленным объектам и инженерным сооружениям является более значимой. Особенно сильно российский стройкомплекс зависит от внешних поставок продукции, используемой для устройства фасадов, а также плитки, керамогранита, сантехнической керамики, клеев, герметиков, монтажной пены и др. Для решения проблемы ведомством составлен перечень строительных ресурсов и инженерных систем, которые необходимо импортозаместить в приоритетном порядке.

В качестве основных мер по импортозамещению должна быть проведена локализация производств с учетом возможности использования запатентованных технологий зарубежного изготовителя, расширение имеющихся производственных мощностей по строительным ресурсам с незначительной долей импорта и высокими уровнем компетенций у соответствующих российских организаций, проведение научно-исследовательских работ для развития отечественных строительных технологий и инновационных материалов. Кроме того, по части продукции целесообразно налаживать поставки из дружественных стран или же использовать механизм «параллельного импорта».

Как сообщила пресс-служба Минстроя, Сергей Музыченко отдельно выделил проблему, требующей незамедлительного решения – это зависимость от импорта оборудования для производства строительных ресурсов и их компонентов, которая может привести в ближайшей перспективе к росту цен и дефициту продукции. По его словам, для нивелирования этого вызова у страны есть все необходимые ресурсы, включая кадры и компетенции, но нужно вести более целенаправленную и скоординированную работу ведомств в рамках действующих программ поддержки и планов импортозамещения.

В ходе дискуссии на парламентских слушаниях Сергей Музыченко также обозначил еще одну важную проблему – полное отсутствие российского программного обеспечения для расчёта и проектирования строительных конструкций. Он отметил, что Минстрой России совместно с МГСУ готовы начать разработку программ для импортозамещения в этой сфере.

# 24.04.23 Техэксперт. Минстрой России отметил снижение доли импорта в строительной отрасли

В 2022 году благодаря активной совместной работе целого ряда ведомств, бизнеса, профессиональных и отраслевых объединений по поиску отечественных и других доступных аналогов импортной строительной продукции, выстраиванию новых логистических цепочек и путей поставок удалось добиться снижения импортной зависимости в строительстве и обеспечить бесперебойное возведение жилья и инфраструктуры по всей стране.

Замминистра Сергей Музыченко сообщил, что в строительстве жилья, административных зданий и социальных объектов, дорожной инфраструктуры доля импорта невелика, а по промышленным объектам и инженерным сооружениям является более значимой. Особенно сильно российский стройкомплекс зависит от внешних поставок продукции, используемой для устройства фасадов, а также плитки, керамогранита, сантехнической керамики, клеев, герметиков, монтажной пены и др. Для решения проблемы ведомством составлен перечень строительных ресурсов и инженерных систем, которые необходимо импортозаместить в приоритетном порядке.

В качестве основных мер по импортозамещению были выделены: локализация производств с учётом возможности использования запатентованных технологий зарубежного изготовителя, расширение имеющихся производственных мощностей по строительным ресурсам с незначительной долей импорта и высоким уровнем компетенций у соответствующих российских организаций, проведение научно-исследовательских работ для развития отечественных строительных технологий и инновационных материалов. Кроме того, по части продукции целесообразно налаживать поставки из дружественных стран или же использовать механизм "параллельного импорта".

Сергей Музыченко отдельно выделил проблему, требующую незамедлительного решения - это зависимость от импорта оборудования для производства строительных ресурсов и их компонентов, которая может привести в ближайшей перспективе к росту цен и дефициту продукции. По его словам, для нивелирования этого вызова у страны есть все необходимые ресурсы, включая кадры и компетенции, но нужно вести более целенаправленную и скоординированную работу ведомств в рамках действующих программ поддержки и планов импортозамещения.

В ходе дискуссии на парламентских слушаниях Сергей Музыченко также обозначил еще одну важную проблему - полное отсутствие российского программного обеспечения для расчёта и проектирования строительных конструкций. Он отметил, что Минстрой России совместно с МГСУ готовы начать разработку программ для импортозамещения в этой сфере.

# 25.04.23 ЕРЗ. Росреестр разъяснил нюансы установления ЗОУИТ

На одном из порталов правовой информации опубликовано письмо Росреестра [№11-00825/23](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_445246/) от 13.04.2023 «О рассмотрении обращения».

В письме Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра рассмотрело обращение, связанное с порядком установления зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Росреестр считает, что до 01.01.2028 ЗОУИТ считаются установленными, даже в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости ([ЕГРН](https://erzrf.ru/news/c-1-marta-vypiski-iz-yegrn-mozhno-budet-proverit-s-pomoshchyu-spetsialnogo-qr-koda?search=%D0%95%D0%93%D0%A0%D0%9D)), если такие зоны установлены до 01.01.2025 одним из следующих способов:

• 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 местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;

• решением суда.

Отмечается, что, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления ЗОУИТ, указанной в [ч. 8 ст. 26 342-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066/2f2f19d786e4d18472d3508871a9af6e482ad9ca/), такая зона считается установленной при условии, что определено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.

В части необходимости требования осуществления строительства в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства отмечается, что в целях реализации постановления Конституционного Суда РФ [№43-П](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202210190001) от 13.10.2022 Постановлением Правительства РФ [№270](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202302210027) от 18.02.2023 были внесены соответствующие изменения в Постановление Правительства РФ [№160](http://government.ru/docs/all/67383/) от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», вступающие в силу с сентября 2023 года.

# 26.04.23 ЕРЗ. Минстрой: на сегодня в России выданы разрешения на строительство 156 млн кв. м жилья

Об этом в Совете Федерации на [круглом столе](http://council.gov.ru/events/committees/144448/) «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования» заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

«Что касается заделов. У нас сегодня в разрешениях на строительство порядка 156 млн кв. м получено», — [сказал](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/144590/) чиновник, выступая на круглом столе.

Он добавил, что из 100 млн кв. м, которые сегодня строятся, продано около 30 млн кв. м, еще примерно на 30 млн кв. м открыты продажи и выдано проектное финансирование, по остальному объему продажи не открылись.

По словам **Никиты Стасишина**, если условия по темпам продаж не будут соблюдаться, то выдача проектного финансирования по вновь начатым проектам приостановится. Кроме того, увеличится срок реализации проектов.

Стасишин добавил, что для продолжения проектного финансирования застройщиков могут попросить увеличить собственное участие в банках.

«Мы получим, что просто свободных денег у застройщика не будет, потому что эти деньги у него появляются после раскрытия эскроу-счетов и погашения процентов. Соответственно, мы получим в моменте удорожание цены 1 кв. м», — подчеркнул Стасишин.

По данным Росстата, в I квартале 2023 года в России [введено](https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_rossii_za_yanvar-mart_2023_goda_umenshilsya_na_1_2_protsentov_grafiki?search=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82) 28,9 млн кв. м жилья. Это на 1,2%, или на 0,4 млн кв. м меньше, чем за аналогичный период 2022 года.

В 2022 году в России были [введены](https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_rossii_za_yanvar-dekabr_2022_goda_vyros_na_11_0_protsentov_grafiki?search=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82) рекордные за все время наблюдения с 1991 года 102,7 млн кв. м жилья. Относительно рекордного прежде 2021 года показатель вырос на 11%.

# 25.04.23. За-Строй. Скоро скоринг делается…

Пока Нацобъединения неторопливо разрабатывают свои системы рейтингования, Минстрой, отчаявшись ждать, разработал собственную систему отбора подрядчиков

Во всяком случае об этом рассказал не абы кто, а сам министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзулин, да и не где-нибудь, а на XXII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в строительстве, который прошёл на прошлой неделе. По словам Ирека Энваровича, новый механизм поможет заказчикам в строительстве основательнее подходить к выбору подрядной организации и находить правильные решения в антикризисных условиях:

Ещё в прошлом году мы создали механизм скоринга, который в открытое пространство попадёт в ближайшее время. Вносится проект постановления Правительства, который позволит видеть уровень подрядной организации и проектной организации с учётом всех направлений её деятельности.

Минстрой России заявлял о намерении внедрить скоринг для подрядчиков ещё летом 2022 года. Этот балльная система, которая позволяет определить надёжность компании. Чем больше баллов будет набрано участником, тем лучше будут условия государственного контракта, поясняли в министерстве

Пресловутый «скоринг», в простонародье как раз и называемый «рейтингованием» для подрядчиков строительной отрасли Минстрой совместно с Федеральной налоговой службой обсуждал ещё год назад. Механизм задумывался для решения всё той же больной проблемы – эффективности использования бюджетных средств. Рейтинги должны стать неким аналогом предаттестации, отделить действительно работающие компании от сомнительных ОООшек, манипуляторов рынка и любителей разных схем, не имеющих ничего общего со строительной деятельностью.

Тот факт, что разговор на эту тему вообще начался, в какой-то мере можно считать камешком в огород СРО. В своё время таким идеальным проходным баллом в мир генподряда считалось именно членство в саморегулируемой организации. Однако теперь федеральная власть косвенно признаёт, что состоять в СРО и иметь возможность довести работу до конца – это разные вещи. Так что в определённом смысле система рейтингов будет дублировать, а в перспективе, быть может, и заменять важнейшую функцию СРО – показывать высокий статус участника рынка.

Минстрой перечислял плюсы такой системы: получится объективно подходить к выделению повышенного авансирования, снимать риски с государственных заказчиков, обеспечить привлечение денег в реальный сектор экономики и снизить финансовые издержки предприятий, а также ввести критерии для объективной оценки выбора подрядчика.

Нетрудно догадаться, что если рейтинги действительно будут составляться на основе неких субъективных критериев и, более того, в результате окажется, что они дают хорошие прогнозные показатели, то можно будет и вовсе отказаться от дорогостоящей и громоздкой системы членства в СРО. Например, весь банковский бизнес как раз и построен на механизмах оценки платёжеспособности получателя кредита (оттуда, собственно, и заимствовано буржуйское словечко «скоринг»). И ничего. Российские кредитные учреждения прекрасно зарабатывают, определяя кто из их клиентов чего стоит, без всяких саморегулируемых изысков.

Далеко не глупые люди в Национальных объединениях тоже прекрасно поняли, к чему всё идёт. Не случайно именно НОСТРОЙ и НОПРИЗ озаботились созданием собственных рейтинговых моделей. Но делали это в обычном саморегулируемом стиле, когда, вроде бы, что-то хочется, но прямых указаний сверху нет. То есть, поспешали неспеша, совещались за круглыми столами, писали концепции и осваивали средства. Только Национальное объединение изыскателей и проектировщиков не так давно порадовало сообщество демонстрационным работоспособным образцом.

Но, судя по всему, главных заинтересованных лиц эта демонстрация не слишком удовлетворила. И пока Национальные объединения планировали и экспериментировали, министерство создало собственную систему рейтингования, возможно, разработанную при поддержке ФНС, которая обладает достаточными компетенциями в создании такого рода ресурсов. Впрочем, имеет ли дальнейший смысл НОСТРОЙ и НОПРИЗ продолжать работу над рейтингами строителей – можно будет сказать только после того, как Минстрой официально представит своё детище, и станет понятен его функционал и область применения…

# 26.04.23 За-Строй. Чтобы упростить работу

Минстрой России предложил дать регионам право включать федеральное имущество в КРТ

Министерство строительства и ЖКХ РФ подготовило законопроект, по которому власти субъектов Российской Федерации смогут включать объекты и земли федеральной собственности в проекты комплексного развития территорий по согласованию с уполномоченными органами.

Директор департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич так прокомментировала:

Мы подготовили поправки в 494-ФЗ, которые дадут регионам право включать федеральное имущество в территории комплексного развития. Это позволит не выносить на уровень Правительства Российской Федерации решение о проекте КРТ и значительно упростит работу субъектам.

# 26.04.23 АНСБ. В Минстрое предложит новые меры поддержки в случае снижения объемов выдачи ипотеки

Минстрой России предложит дополнительные меры поддержки в случае снижения темпов продаж жилья и объема выдачи ипотеки, заявил во вторник замглавы ведомства Никита Стасишин.

"В случае снижения темпов продаж и снижения объема выдачи ипотеки мы будем предлагать дополнительные меры поддержки. (...) Как в части ипотеки, так в части субсидирования кредитов застройщиков, может быть, в регионах, где недостаточная рентабельность", — сказал Стасишин во время "круглого стола" "Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования".

По его словам, в этом году планируется сохранить показатели ввода 2022 года.

По данным Росстата, в марте 2023 года в РФ ввели в строй 8 млн 638,1 тыс. кв. м жилья, что на 3,5% меньше, чем в марте прошлого года. За январь-март жилищное строительство в стране сократилось на 1,2% относительно аналогичного периода 2022 года и составило 28 млн 925,6 тыс. кв. м.

Как сообщалось, в 2022 году в России были введены рекордные (за все время наблюдения с 1991 года) 102 млн 712,7 тыс. кв. м жилья. Относительно рекордного прежде 2021 года показатель вырос на 11%. На многоквартирное жилье пришлось 45,5 млн кв. м, на ИЖС — 57,2 млн кв.м.

Ранее сообщалось, что рынок загородной недвижимости стал развиваться динамичными темпами за счет господдержки, которую расширили на сегмент ИЖС.

# 26.04.23 Техэксперт. Минстрой изменил индексы изменения сметной стоимости строительства в I квартале

Опубликовано [письмо Минстроя России N 22518-ИФ/09 от 21.04.2023 "О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ"](http://docs.cntd.ru/document/1301400558).

Письмо подготовлено в дополнение к [письмам Минстроя N 4125-ИФ/09 от 30.01.2023](http://docs.cntd.ru/document/1300725774), [N 8389-ИФ/09 от 17.02.2023](http://docs.cntd.ru/document/1300848977), [N 9791-ИФ/09 от 23.02.2023](http://docs.cntd.ru/document/1300880491), [N 12381-ИФ/09 от 10.03.2023](http://docs.cntd.ru/document/1300928472), [N 15274-ИФ/09 от 22.03.2023](http://docs.cntd.ru/document/1301040732) и [N 17106-ИФ/09 от 30.03.2023](http://docs.cntd.ru/document/1301120457), [N 17772-ИФ-09 от 01.04.2023](http://docs.cntd.ru/document/1301179471) и [N 18277-ИФ-09 от 04.04.2023](http://docs.cntd.ru/document/1301194106).

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

В письме строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в I квартале 2023 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ.

# 28.04.23 За-Строй. Акция «Всё для Победы!» продолжается

«Умный город» Минстрой России и Народный фронт инициировали сбор средств для участников специальной военной операции

Команда проекта Минстроя России «Умный город» совместно с Народным фронтом открыли сбор средств для нового подразделения 2-го Луганско-Северодонецкого армейского корпуса. Сбор «Умного города» продлится до 22 июня 2023 года. Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик рассказал:

Мы можем помочь ребятам как можно скорее завершить задачу, вернуться домой и начать строить новую жизнь. Кроме того, мы с командой «Умного города» уже начали готовить те решения, которые мы с вами будем внедрять в новых субъектах Российской Федерации. Мы хотим, чтобы города, которые мы с вами восстанавливаем, были такими же технологичными, современными и удобными для жизни, а все самые современные решения максимально быстро нашли своего потребителя в новых регионах России.

На сегодняшний день в сборе приняли участие уже более 600 человек. На собранные для бойцов средства будут закуплены квадрокоптеры, тепловизоры, средства связи, бронежилеты, защитные шлемы, генераторы, компьютеры, тактические аптечки, мягкие носилки, спальные мешки, рюкзаки, средства обогрева и маскировочные сети. Принять участие в сборе может любой желающий, перечислив посильную сумму на сайте проекта Народного фронта «Всё для победы».

Ведомство приглашает к сбору все регионы России, а также неравнодушных представителей бизнеса, готовых безвозмездно предоставить новым регионам необходимые для налаживания мирной жизни оборудование, материалы и программное обеспечение.

Проект «Умный город» направлен на формирование эффективной системы управления городским хозяйством, создание безопасных и комфортных условий для жизни горожан и повышение конкурентоспособности российских городов. Принять участие в сборе и привлечении внимания к нему приглашены лица, ответственные за цифровую трансформацию регионов, а также более 2,5 тысячи муниципалитетов – участников проекта. Кураторы призывают также не остаться в стороне своих партнёров, занимающихся наружной рекламой, некоммерческие, отраслевые организации, госкорпорации, разработчиков решений для проекта. Участие всех вовлечённых в проект «Умный город» структур позволило бы оперативно собрать средства для бойцов на передовой и дать возможность тем, кто делает жизнь в городах России лучше, быть сопричастными общей победе.

Минстрой России регулярно участвует в акции «Всё для Победы!» по поддержке бойцов и мирных жителей, пострадавших от военных действий. Ранее сотрудники министерства поддержали инициативу по сбору средств на БПЛА для нужд добровольческого батальона имени Александра Невского. На собранные средства были приобретены два беспилотных летательных аппарата, обладающих тепловизионными камерами нового поколения и устройством сброса. Общая стоимость купленного составила почти 1.000.000 рублей.

# 27.04.23 АНСБ. На ресурсно-индексный метод перешли 8% регионов, а скоро перейдут 25%

К 1 октября текущего года российские регионы должны в полном составе перейти на ресурсно-индексный метод (РИМ) ценообразования в строительной отрасли. В настоящий момент на РИМ перешли 7 регионов из 85.

О том, насколько переход всех регионов на РИМ реален в установленные сроки, говорил замминистра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко в ходе Стратегической сессии Национального форума инфраструктурных компаний, посвященной совершенствованию правового регулирования в сфере транспортного строительства. Организатором мероприятия выступила Национальная ассоциация инфраструктурных компаний (НАИК) при поддержке ГК «Автодор».

Как сообщает пресс-служба Минстроя России, Сергей Музыченко рассказал о работе ведомства по установлению механизма гибкого реагирования на изменение цен на строительные ресурсы. Также на встрече замминистра сообщил о переходе субъектов на ресурсно-индексный метод (РИМ) определения сметной стоимости строительства.

«Переход на ресурсно-индексный метод позволит повысить достоверность определения сметной стоимости за счет исключения неточностей в расчетах, связанных с применением укрупненных Индексов и различной структурой затрат по видам объектов капитального строительства, а также сократить количество срывов конкурсных процедур», - отметил замминистра Сергей Музыченко.

Напомним, что в соответствии с постановлением правительства России № 1452 переход регионов на ресурсно-индексный метод должен быть осуществлен поэтапно в период с I по III квартал 2023 года.

Условием, определяющим факт перехода на РИМ, является одновременное размещение для субъекта Российской Федерации во ФГИС ЦС индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов и сметных цен строительных ресурсов на текущий квартал.

По состоянию на 25 апреля 2023 г. 7 субъектов Российской Федерации осуществили переход на ресурсно-индексный метод. Во II квартале 2023 г. планируют осуществить переход на ресурсно-индексный метод еще не менее 13 субъектов Российской Федерации. Остальные 65 регионов должны сделать это в третьем квартале 2023 года, однако у ряда экспертов есть обоснованные опасения, что эти планы будут реализованы в установленные сроки.

# 26.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: благодаря реализации механизма КРТ существует возможность расселения аварийного жилья, в том числе индивидуальных домов

На прошлой неделе в Москве состоялся семинар-совещание «Комплексное развитие территорий. Итоги двух лет. Перспектива» Минстроя России. Мероприятие прошло при поддержке ФАУ «Роскапстрой», Главгосэкспертизы и Центра взаимодействия и коммуникации в строительстве. Об этом сообщили наши коллеги из министерской пресс-службы.

С приветствием к участникам семинара-совещания обратился первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин: «С момента выхода закона о КРТ прошло уже два года. Мы видим, что работа идёт полным ходом: приняты все необходимые нормативно-правовые акты и на федеральном, и на региональном уровнях. Стратегией развития стройотрасли и ЖКХ до 2030 года предусмотрена возможность вовлечения в стройку строительства огромного количества земельных участков с градостроительным потенциалом не менее 300 миллионов квадратных метров жилья. Это очень масштабная и важная задача, для решения которой определяются и утверждаются территории, документы градостроительного планирования, ведётся работа по проектированию строительства. Мы видим, что до 1,5 миллиона квадратных метров жилья будет введено в эксплуатацию по механизму КРТ».

Первый замглавы Минстроя России также отметил, что благодаря реализации механизма комплексного развития территорий существует возможность расселения аварийного жилья, в том числе индивидуальных домов.

В ходе семинара обсуждались законодательные инициативы, совершенствующие механизм КРТ, опыт реализации проектов в регионах, публичные аспекты КРТ, обеспечение прав граждан и собственников недвижимости при реализации КРТ и другие вопросы.

Особо отметили, что Минстроем России подготовлены уточнения положений в Градостроительный, Земельный и Жилищный кодексы Российской Федерации в части совершенствования механизма для реализации КРТ.

Данные изменения дают дополнительные гарантии застройщикам в части выполнения условий заключения договора, позволяют сократить сроки подготовки градостроительной документации, позволяют на региональном уровне распоряжаться федеральными территориями в КРТ, регулируют права и обязанности юридических лиц, а также установление сервитутов на территории сетей.

Всего в семинаре-совещании приняли участие более 500 представителей регионов России и отраслевых общественных организаций.

Закон о КРТ был принят в декабре 2020 года и с тех пор ведётся реализация проектов, а также отладка и совершенствование этого механизма. По состоянию на апрель 2023 года под развитие территорий с помощью механизма КРТ рассматривается более 800 территорий с градпотенциалом 158 миллионов квадратных метров. Сегодня принято 345 решений о КРТ, и уже более 290 проектов находятся в активной стадии реализации. Проведено 109 торгов, в результате которых в бюджеты субъектов поступило более 8-ми миллиардов рублей.

# 26.04.23 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Минстрой России ответил на вопросы о переходе на ресурсно-индексный метод до конца третьего квартала

Строительное сообщество продолжает волновать тема перехода на ресурсно-индексный метод, который сейчас формируется требованиями федеральных властей. Ответы на актуальные вопросы Министерство строительства и ЖКХ РФ [разместило](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/Knowledges) на сайте ФГИС ЦС. Наш добровольный эксперт из Липецка предлагает ознакомиться с позицией министерства.

В последнее время чаще всего строители и проектировщики задают вопрос о сроках: установлен ли постановлением Правительства РФ № 1452 от 23 декабря 2016 года «О мониторинге цен строительных ресурсов» обязательный переход всех субъектов Российской Федерации на ресурсно-индексный метод (РИМ) до конца третьего квартала?

В ответ на это главное строительное ведомство поясняет, что в указанный переходный период при поступлении обращений от субъектов Российской Федерации, в соответствии с требованиями пункта 26.1 Правил мониторинга (но не позднее II квартала 2023 года), в ФГИС ЦС будет размещена информация о сметных ценах на строительные ресурсы и об индексах по группам однородных строительных ресурсов на следующий квартал, в соответствии с требованиями пункта 29 Правил мониторинга (не позднее III квартала 2023 года).

Размещение субъектом Российской Федерации в ФГИС ЦС информации о сметных ценах строительных ресурсов и об индексах по группам однородных строительных ресурсов будет свидетельствовать об исполнении условий, установленных частью 1 статьи 3 Федерального закона № 191-ФЗ и требований пункта 3 (1) Правил мониторинга для такого субъекта Российской Федерации, и, как следствие, о его переходе с соответствующего квартала к применению РИМ определения сметной стоимости строительства.

Также сообщается, что в настоящее время проводится ряд мероприятий по созданию интегратора электронных торговых площадок и механизма передачи такой информации в ФГИС ЦС. Использование информации о ценах строительных ресурсов по результатам фактических сделок купли-продажи на электронных торговых площадках является перспективным источником информации для ФГИС ЦС.

Такой механизм, по мнению специалистов Минстроя России, позволит получать объективные данные о стоимости строительных ресурсов в автоматизированном режиме, тем самым значительно увеличив информационную наполняемость ФГИС ЦС, и в итоге позволит повысить точность расчётов сметных цен строительных ресурсов и сметной стоимости строительства в целом.

О том, будут ли предусмотрены какие-то санкции для регионов, которые не успеют уложиться в требуемые сроки и каким образом будут составляться сметы в таких регионах, ведомство не уточняет.

Также актуален вопрос о том, требуется ли выполнение конъюнктурного анализа при определении сметной стоимости строительства РИМ и как учитываются трудозатраты на его выполнение в сметной документации?

На этом эксперты Минстроя отвечают, что цены, приведённые в справочниках базовых цен на проектные работы в строительстве, включённых в ФРСН, установлены в соответствии с составом и требованиями к содержанию разделов проектной документации на строительство предприятий, зданий, сооружений, а затраты на выполнение конъюнктурного анализа при составлении сметной документации учтены и дополнительному определению не подлежат.

В ценах нормативных затрат на проектные работы, разрабатываемых в соответствии с Методикой определения стоимости работ по подготовке проектной документации, утвержденной приказом Минстроя России №707/пр от 1 октября 2021 года, указанные затраты учитываются при разработке соответствующей методики нормативных затрат на работы по подготовке проектной документации.

Также строителей и проектировщиков интересовало, возможно ли использование фактических данных строительных организаций об уровне оплаты труда в целях формирования сметного фонда оплаты труда при определении сметной стоимости строительства РИМ?

Минстрой ответил, что применение фактических данных подрядных организаций возможно при расчёте среднемесячного размера оплаты труда рабочего, занятого в строительной отрасли, для целей определения сметной стоимости строительства во исполнение Правил мониторинга цен строительных ресурсов, утверждённых Постановлением Правительства РФ № 1452 от 23 декабря 2016 года.

При этом фактическая заработная плата работника устанавливается трудовым договором в соответствии с действующими у работодателя системами оплаты труда и не применяется при формировании сметного фонда оплаты труда при определении сметной стоимости строительства.

# 26.04.23 ЗаНоСтрой. Сергей Музыченко: Минстрой России разработал 33 нормативных технических документа для строительства на вечномёрзлых грунтах

С 2018-го по 2022-й было проведено 40 научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, результаты которых были использованы для подготовки 11-ти новых нормативных технических документов и актуализации действующих 19 ГОСТов и 3 СП.

Деятельность ведомства в этом направлении нацелена на внедрение новых подходов и технологий для обеспечения безопасности строительства и реализации инфраструктурных проектов на территориях распространения многолетнемёрзлых грунтов.

Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко в ходе своего выступления на парламентских слушаниях Государственной Думы РФ по теме «Совершенствование правового регулирования вопросов многолетней (вечной) мерзлоты». В мероприятии также приняли участие председатель комитета ГД РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики Николай Харитонов, депутаты других профильных комитетов, представители ФАУ «ФЦС», заинтересованных федеральных и региональных органов власти, экспертного сообщества.

«Минстрой России с 2018 года ведёт работу по совершенствованию регулирования вопросов, связанных с многолетнемерзлыми грунтами. Сформирована нормативная база для осуществления геотехнического мониторинга за состоянием зданий и сооружений в районах распространения многолетней мерзлоты. В настоящее время органами власти и профессиональным сообществом прорабатываются вопросы создания единой информационной системы, аккумулирующей данные геотехнического мониторинга, и механизма её качественного наполнения», – отметил Сергей Григорьевич.

Также в рамках государственной программы «Социально-экономическое развитие Арктической зоны РФ» актуализирован СП 25.13330.2020 «СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах» – основополагающий свод правил, который содержит требования к проектированию оснований и фундаментов зданий и сооружений.

Завершая свой доклад, господин Музыченко поддержал предложения парламентариев, региональных и федеральных органов власти по подготовке нормативных правовых актов с целью усовершенствования организации контроля и надзора за проведением геотехнического мониторинга. Их основные аспекты – это установление обязанности владельцев объектов инфраструктуры, находящихся в зоне распространения многолетней (вечной) мерзлоты, осуществлять регулярный геотехнический мониторинг за состоянием многолетнемерзлых грунтов, а также закрепление централизованного осуществления этих функций на федеральном уровне.

# 28.04.23 Интерфакс-недвижимость. Не все регионы России внедрили строительные информсистемы субъектов – Минстрой

Не все регионы внедрили Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности РФ (ГИСОГД) субъектов, заявила в пятницу замдиректора департамента цифрового развития Минстроя России Инга Яценко.

"Следующий уровень, он базовый, это ГИСОДГ регионов. Ситуация здесь осложняется не отсутствием правового регулирования, а невводом на территории ряда регионов еще ГИСОГД регионов в нормальную систему эксплуатации", — сказала Яценко на второй отраслевой стратегической сессии Минстроя России и ДОМ.РФ "Переход на ТИМ для застройщиков".

Она добавила, что в тестовом режиме из 89 субъектов систему используют 31. Кроме того, 46 регионов ввели в промышленную эксплуатацию ГИСОГД субъектов. Помимо этого, в 40 регионах запущен пилотный проект по переходу к взаимодействую в единой информационной среде. В сфере технологий информационного моделирования реализовали 40 программ обучения.

Яценко уточнила, что для перехода к единой цифровой системе нужны достоверная передача сведений в региональный ГИСОГД в Стройкомплекс.РФ, полный переход на реестровую модель данных и взаимная роль функционального заказчика для Нацсистемы пространственных данных. Кроме того, планируется обязательное ведение информационных моделей в объектно-пространственном виде и расширение объема обучающихся цифровым компетенциям за счет бюджета.

ГИСОГД включает классификатор строительной информации, реестр документов в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса, информационно-аналитическую подсистему, а также реестры государственных и муниципальных услуг и др.

# 28.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой отметил низкую заинтересованность застройщиков в переходе на ТИМ

Застройщики крайне мало заинтересованы в теме перехода отрасли на ТИМ, заявил в пятницу замглавы Минстроя РФ Константин Михайлик.

"Мы уже пришли к выводу, что тема крайне сложная, но какой-то особой активности, на которую я рассчитывал, я не увидел. (…) У нас поступило 185 вопросов из 36 организаций. При общем количестве застройщиков, которых мы приглашали, даже крупных, даже по количеству регионов — это значит, что не ото всех регионов застройщики осознают, что им предстоит", — сказал Михайлик на второй отраслевой стратегической сессии Минстроя России и ДОМ.РФ "Переход на ТИМ для застройщиков".

Он добавил, что, в том числе, это недоработка ведомства по информированию о сложностях перехода на ТИМ.

"Коллеги хотят совершить "подвиг". (…) У нас с вами остался в целом год. За этот год мы с вами должны формировать необходимо нормативно-правовую базу. Мы все понимаем, что год для формирования хорошего каркаса нормативных документов – это немного. Потому что в худшем варианте нам с вами придется менять федеральные законы – а их придется менять, то, что регулируется ими в отрасли не выстроено под позиционных моделей. В лучшем- ограничимся подзаконными актами", — заключил Михайлик.

Напомним, 5 марта 2021 года председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, которое с 1 января 2022 года закрепляет обязательность применения ТИМ на всех этапах жизненного цикла объектов социального, культурного, спортивного и образовательного назначения, финансируемых за счет бюджета.

ТИМ предполагают создание компьютерной 3D-модели будущего объекта, содержащей всю необходимую информацию о нем. Технология информационного моделирования зданий позволяет создавать трехмерные виртуальные модели любого здания, каждый элемент в котором имеет конкретные физические свойства.

# 27.04.23 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: Рекордные показатели достигнуты благодаря серьёзным реформам в отрасли и мерам, принимаемым для её поддержки

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин принял участие в круглом столе на тему «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования», которое прошло под председательством главы комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Анатолия Артамонова в верхней палате российского парламента. В ходе мероприятия рассматривались вопросы реализации программ государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, повышения качества льготных ипотечных программ, разработки программ кредитования строительства индивидуальных жилых домов. Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы Минстроя России.

В начале своего выступления Никита Евгеньевич рассказал про то, что благодаря реализации государственных мер поддержки, в частности, льготных ипотечных программ, строительство многоквартирного жилья идёт опережающими темпами. Он отметил, что необходимо строить во всех городах, где есть эта потребность, создавать качественные и комфортные условия для проживания наших граждан и не допускать отток населения из регионов.

«Доступное жильё считается не только через стоимость квадратного метра, а через механизм улучшения жилищных условий. Одним из основных условий являются доходы населения», – подчеркнул господин Стасишин.

В прошлом году из рекордных 102,7 миллиона квадратных метров введённого жилья более половины, а это 57,2 миллиона было индивидуальное и 45,5 миллиона «квадратов» многоквартирное. В этом году Минстрой России планирует сохранить положительную динамику ввода жилья. Объём жилья в действующих разрешениях на строительство по данным субъектов составляет порядка 150-ти миллионов квадратных метров.

По словам Никиты Стасишина на сегодняшний день цикл стройки составляет два-три года. Такие показатели достигнуты благодаря серьёзным реформам в отрасли и мерам, принимаемым для ее поддержки.

Замминистра добавил, что раньше застройщики конкурировали между собой ценой квадратного метра, а сегодня конкурируют качеством проектов.

Кроме того, он отметил, что нельзя допустить, несоблюдение ковенант, так как это может привести к приостановке выдачи проектного финансирования и увеличению сроков реализации проектов.

На круглом столе, Никита Евгеньевич заявил, что поправки в законодательство в части возможности привлечения денежных средств граждан подрядными организациями на счета эскроу для строительства индивидуальных жилых домов, в том числе с использованием домокомплектов промышленного производства, позволит банкам получить качественный предмет залога и выдать льготный кредит.

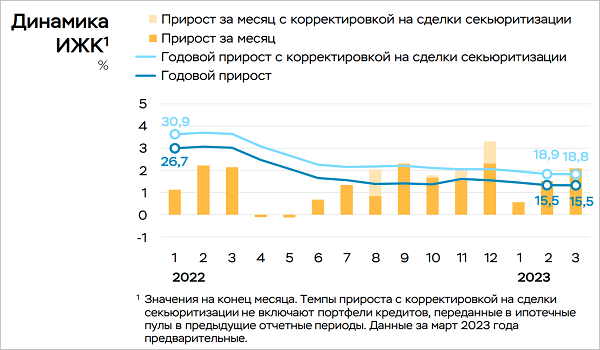
В заключении выступления было отмечено, что в случае снижения темпов продаж на рынке жилой недвижимости и снижения объёма выдачи по льготным ипотечным программам Минстрой России будет прорабатывать дополнительные меры поддержки как граждан, так и застройщиков жилья.

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

# 24.04.23 ЕРЗ. ЦБ: выдачи рыночной ипотеки в марте выросли на 30%, льготной — на 40%

Темпы роста ипотеки в марте составили 2,1%, тогда как в феврале этот показатель был 1,5%, и это в целом соответствует среднемесячным темпам роста за 2021 год (+2,3%), говорится в [материалах](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43924/razv_bs_23_03.pdf) Банка России.

«В январе — феврале выдачи были на низком уровне, — [отмечается](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43924/razv_bs_23_03.pdf) в информационно-аналитическом материале Банка России, — из-за того, что в декабре 2022 года население оформило кредиты на рекордные почти 700 млрд руб. (для сравнения: в 2022 году в среднем за месяц выдавалось около 400 млрд руб.), опасаясь [сворачивания](https://erzrf.ru/news/ekspert-svorachivaniye-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-nachnetsya-v-2024-godu?periodFrom=01.02.2023&periodTo=01.03.2023&search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A) программы "Льготная ипотека", а также после новости о [повышении](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-gosprogramma-lgotnoy-ipoteki-prodlevayetsya-do-1-iyulya-2024-goda-no-po-stavke-8?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) ставки по ней с 7% до 8%, что привело к опережающей выборке спроса».



Источник: Банк России

Ипотечный портфель российских банков, по данным регулятора, к концу марта достиг 14,7 трлн руб. Выдачи рыночной ипотеки, по предварительным подсчетам, выросли на 30% (до 277 млрд руб. в марте с 213 млрд руб. в феврале), а льготной — на 40% (до 293 млрд руб. с 209 млрд руб.).

По-прежнему самой популярной [остается](https://erzrf.ru/news/eksperty-semeynaya-ipoteka-stanovitsya-klyuchevym-instrumentom-gospodderzhki-na-rynke-novostroyek?search=%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%B0%D1%8F) «Семейная ипотека». Выдачи по ней в марте выросли на 42% (до 143 млрд руб. с 100 млрд руб.). Это около 50% выдач по госпрограммам.

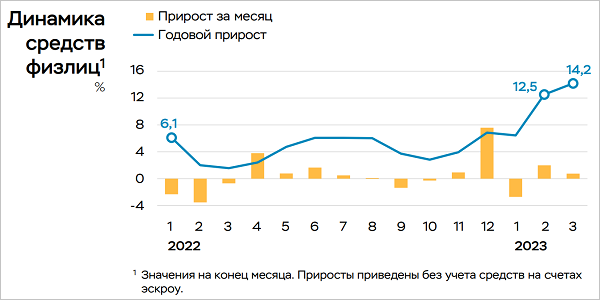
В ЦБ также напомнили, что с 30 мая банкам будет необходимо [доформировать](https://erzrf.ru/news/tsb-ogranichit-vydachu-ipotechnykh-kreditov-s-ekstremalno-nizkimi-stavkami?search=%D0%A6%D0%91) резервы по кредитам с полной стоимостью существенно ниже рынка, выданным после 15 марта.

«Мы ожидаем, что эта мера дестимулирует выдачу ипотеки с экстремально низкими нерыночными ставками, которые достигаются за счет завышения стоимости жилья, что приведет к снижению рисков как для банков, так и для заемщиков», — подчеркивается в материалах регулятора.

Что касается доходов, то в марте средства населения (без счетов эскроу) умеренно выросли (+272 млрд руб., или +0,7%, в феврале было +2,0%).

Остатки в рублях увеличивались как на текущих счетах (+320 млрд руб., или +2,7%), в том числе благодаря конвертации валютных средств в рубли, так и на срочных депозитах (+191 млрд руб., или +0,9%).

При этом процентные ставки по вкладам сохранялись на уровне третьей декады февраля — 7,68%.



Источник: Банк России

Рост средств на счетах эскроу существенно ускорился по сравнению с февралем (+164 млрд руб., или +4,2%).

Замедление темпов раскрытия счетов эскроу (до 169 млрд руб. в марте после 178 млрд руб. в феврале и 408 млрд руб. в январе), по мнению аналитиков ЦБ, связано со значительным ростом объема выдач ипотеки, а также с сезонным замедлением ввода объектов в эксплуатацию (пик ввода — декабрь — январь, с февраля традиционно наблюдается снижение).

# 25.04.23 За-Строй. Где дешевеют новостройки

Среди регионов, лидирующих по выдаче ипотеки на жильё, самое сильное снижение цен на новые квартиры по итогам марта этого года зафиксированы в Татарстане

Аналитики сбербанковского сервиса «ДомКлик» подсчитали, что больше всего стоимость квадратного метра первичного жилья в марте снизилась в Татарстане (-2,7%), Московской (-1,1%), Тюменской (-1,1%), Ростовской (-0,9%) областях и в Краснодарском крае (-0,5%). В Москве цены практически не изменились – цена за «квадрат» уменьшилась на 0,1%.

В некоторых регионах новостройки, наоборот, подорожали. Это – Челябинская область (+5,9%), Свердловская область (+4,1%), Республика Башкортостан (+4%).

В целом в России по итогам марта средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья составила 114 тысяч рублей – на 2,6% больше показателя февраля. Такой незначительный рост эксперты сервиса объясняют стабилизацией цен после довольно существенного снижения. Как известно, в феврале стоимость квадратного метра снизилась до 112-ти тысяч рублей с отметки в 120 тысяч рублей (это уровень второго полугодия 2022 года).

По мнению аналитиков «ДомКлика», при отсутствии новых шоков рынок продолжит восстанавливаться благодаря накопленному отложенному спросу и новой расширенной льготной ипотеке.

# 26.04.23 Интерфакс. ВТБ прекратил выдачу ипотеки от застройщиков по сверхнизким ставкам, теперь минимум начинается от 4,5%

ВТБ с 1 апреля прекратил выдачу ипотечных кредитов по сверхнизким ставкам, теперь минимальная ставка по субсидированным программам от застройщиков находится в диапазоне от 4,5% от 8,5%, заявил журналистам зампред правления банка Анатолий Печатников.

"Дискуссия по сверхнизким ставкам завершена, она драматически на объем продаж не повлияет, уже все банки фактически выровнялись под новые условия. Мы с 1 апреля прекратили выдачу кредитов по сверхнизким ставкам", — заявил Печатников.

"До введения ограничений со стороны ЦБ доля субсидированных программ застройщиков, действительно, была высокой. В нашем банке она составляла более 50% в структуре выдач на первичном рынке, сейчас снизилась до 34%", — отметил он.

Топ-менеджер уточнил, что минимальная ставка по субсидированным программам от застройщиков выросла и теперь составляет от 4,5% до 8,5% в зависимости от программы.

"ВТБ не относит к комиссионному доходу выплаты от застройщиков, они считались как процентный доход. Обычно клиенты выплачивают ипотеку быстрее, например, берут средства на десять лет, а гасят кредит за шесть. Поэтому мы амортизировали эти выплаты на период фактического погашения ипотеки", — указал Печатников.

Напомним, что в прошлом году широкое распространение получила так называемая "ипотека от застройщика" с экстремально низкими нерыночными ставками вплоть до 0,1%, которые достигались за счет завышения цены приобретаемой квартиры на 20-30%. Эту разницу застройщик затем в виде комиссии платил банку для компенсации его выпадающих доходов. Такие программы несут риски для заемщиков, банков, а также искажают общую статистику, что в итоге мешает принятию взвешенных решений всеми участниками, отмечал ЦБ. Регулятор обязал банки с 30 мая формировать дополнительные резервы по рискованной ипотеке, выданной после 15 марта этого года, чтобы ограничить распространение таких схем и снизить риски.

# 26.04.23 Интерфакс. В Счетной палате выступили за продление "Семейной ипотеки" до 2030 года

Программу "Семейная ипотека" в России следует продлить до 2030 года, считает аудитор Счетной палаты Наталья Трунова.

"Мы считаем, что с учетом необходимости долгосрочного планирования (…) главное предложение – это все-таки продление "Семейной ипотеки", как Дальневосточной, до 2030 года", — сказала Трунова во вторник на круглом столе "Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования".

Она отметила, что это повлияет на изменение качества жилищного рынка.

По словам Труновой, сейчас Счетная палата "наблюдает большие перекосы". Высокие темпы строительства на Дальнем Востоке наблюдаются в тех регионах, где есть крупные городские агломерации. Речь идет о Приморском и Хабаровском крае, Амурской области, где реализуются крупные инвестиционные проекты.

Ранее [сообщалось](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/144485/), что "Семейная ипотека" в марте оставалась самой популярной программой, выдачи по ней выросли на 42% — до 142 млрд рублей (в феврале — 100 млрд), что составило около половины выдач по госпрограммам.

# 26.04.23 Интерфакс-недвижимость. Сбер распространил ипотеку на нежилые первые этажи в новостройках для физлиц

Москва. 26 апреля.– Сбер распространил ипотеку на коммерческую недвижимость для физлиц на первичный рынок, сообщили в пресс-службе банка.

"Сбер расширил ипотеку на коммерческую недвижимость для физлиц. Клиенты банка могут купить коммерческую недвижимость не только на вторичном, но и на первичном рынке", — отмечается в сообщении.

Как уточняется, ипотека предоставляется на объекты, которые строятся по договорам долевого участия и аккредитованы Сбербанком.

Ставка по такой ипотеке составляет от 12,4% годовых, первоначальный взнос — от 30%. Срок кредита — от одного года до 25 лет, сумма — от 500 тыс. до 100 млн рублей. Обеспечением по ипотеке выступает купленная коммерческая недвижимость, другие залоги программой не предусмотрены.

Коммерческая недвижимость для приобретения в такую ипотеку должна находиться на первом этаже многоквартирного дома в одном из 200 городов России.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 21.04.23 Интерфакс-недвижимость. Глушков переизбран на должность президента НОСТРОЙ

Антон Глушков переизбран на должность президента Национального объединения строителей, об этом стало известно в пятницу.

"Президентом ассоциации Национальное объединение строителей избран Глушков Антон Николаевич", — сказал председатель счетной комиссии на XXII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в сфере строительства.

За Глушкова проголосовал 201 представитель СРО, шесть — против.

На сайте НОСТРОЙ сообщается, что Глушков был избран на пост объединения в 2019 году. В 2000 году он окончил экономический факультет Красноярского государственного университета. Глушков является кандидатом экономических наук. Кроме того, в 2002 году он окончил юридический факультет КГУ, а в 2017 году окончил факультет промышленного и гражданского строительства Петербургского политехнического университета Петра Великого по специальности "Организатор строительного производства". В 2018 году в рамках Президентской программы подготовки управленческих кадров Глушков проходил стажировку в Германии по специальности "Система менеджмента качества".

# 21.04.23 За-Строй. Форум НОСТРОЙ

В Москве проходит очередной Всероссийский съезд строительных саморегулируемых организаций

Сегодня в столичной гостинице «Рэдиссон Славянская» открылся XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, членов Национального объединения строителей. Из 228-ти строительных СРО в работе Съезда приняли участие делегаты 213-ти саморегулируемых организаций.

В президиуме форума НОСТРОЙ – его нынешний президент Антон Глушков, министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, председатель комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко, статс-секретарь – заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Александр Дёмин, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвар Шамузафаров, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, первый и почётный президент Национального объединения строителей Ефим Басин, ректор Московского государственного строительного университета Павел Акимов, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, директор правового департамента Минстроя России Олег Сперанский.

Все выступающие обратились с добрыми приветственными словами к делегатам и гостям Съезда, главная цель которого – выборы нового президента НОСТРОЙ. Нет никаких сомнений, что им вновь станет Антон Глушков.

# 21.04.23 ЗаНоСтрой. Съезд строительных СРО переизбрал Антона Глушкова президентом НОСТРОЙ на второй срок и ликвидировал Академию профобразования

Сегодня, 21 апреля в столичной гостинице «Рэдиссон Славянская» завершается XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Днём ранее в рамках общей программы состоялись круглые столы, заседания комитетов НОСТРОЙ, а также был подписан ряд соглашений о сотрудничестве.

В ходе самого съезда участники заслушали отчёты о проделанной работе, приняли финансовый план Национального объединения на текущий год, а также переизбрали Антона Глушкова на должность президента НОСТРОЙ. Помимо этого, была окончательно ликвидирована Академия профессионального образования Национального объединения строителей. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

Всего в системе НОСТРОЙ на 31 декабря 2022 года состояло 226 действующих СРО, объединяющих лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Сегодня их на две СРО больше. Из 89-ти субъектов Российской Федерации строительные СРО присутствуют в 74-х регионах. На Съезде, как уже сегодня сообщал ЗаНоСтрой.РФ, работали делегаты из 213-ти строительных Союзов и Ассоциаций.

Суммарный размер средств компенсационных фондов, размещённых действующими СРО на специальных банковских счетах, составляет 139,3 миллиарда рублей. Суммарный размер средств компенсационного фонда, размещённых 73-мя действующими СРО в кредитных организациях, у которых была отозвана лицензия на осуществление банковских операций, составляет 9,9 миллиарда рублей.

В прошлом году Ростехнадзор включил в Единый реестр сведения о двух саморегулируемых организациях: Ассоциации строителей «Региональное объединение строителей Московской области» и Ассоциации «Объединение Ростовских строителей».

По состоянию на 31 декабря 2022 года из Государственного реестра саморегулируемых организаций с 2015 года были исключены сведения о 74-х СРО. Согласно сведениям Единого реестра, они имели обязательства по перечислению в НОСТРОЙ 50-ти миллиардов рублей. Однако на специальный банковский счёт Нацобъединения зачислены только 5,47 миллиарда рублей, что составляет 10,94% от общей суммы. Часть этих средств были возвращены строителям, остальные остались в распоряжении Национального объединения.

Единый реестр сведений о членах СРО и их обязательствах содержит сведения о 359,6 тысячи членов СРО, из которых 232,1 тысячи – это действующие и исключённые члены 226-ти СРО, сведения о которых внесены в Государственный реестр саморегулируемых организаций.

По данным Единого реестра, в 2022 году в члены СРО вступили 12,9 тысячи юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, одновременно с этим было исключено из членов 12,4 тысячи ЮЛ и ИП. По состоянию на конец 2022 года, строительные СРО объединяют более 97,5 тысячи членов.

Несмотря на ограничительные экономические меры иностранных государств, на протяжении всего 2022 года наблюдалась устойчивая положительная динамика роста числа строительных организаций, являющихся членами СРО. В результате общее количество членов саморегулируемых организаций в 2022 году увеличилось более, чем на 500.

Традиционно одним из основных вопросов весеннего Съезда стало принятие сметы на текущий год. Согласно главному финансовому документу Национального объединения, предусмотрена доходная часть в размере 701,81 миллиона рублей. Из них большая часть – это поступающие членские взносы, 2,5 миллиона – вступительные взносы и 6,52 миллиона рублей – переходящий остаток.

Расходная часть составляет 683,54 миллиона рублей. Из них самой крупной частью традиционно являются административно-хозяйственные расходы (453,14 миллиона рублей). На втором месте идёт обеспечение выполнение приоритетных направлений (158,2 миллиона), где основные расходы приходятся на работу координаторов (60 миллионов) и возмещение расходов лицам, участвующим в мероприятиях НОСТРОЙ (30 миллионов). Наконец, 72,2 миллиона рублей выделено в части с практически идентичным названием «расходы на приоритетные направления. Под этим подразумевается всего две статьи:

1. «Развитие направлений по профессиональным квалификациям, нормативно-правового, нормативно-технического регулирования и совершенствованию системы ценообразования».

2. «Проведение мероприятий по развитию профессиональных квалификаций, нормативно-правового, нормативно-технического регулирования и совершенствованию системы ценообразования».

Ещё 18,27 миллиона рублей оставлено в Резерве Совета.

Не принесла сюрпризов и процедура избрания президента Национального объединения. Им стал единственный предложенный кандидат, нынешний глава НОСТРОЙ Антон Глушков, которого делегаты Съезда подавляющим большинством голосов переизбрали на новый срок.

Также добавим, что этим заседанием была поставлена точка в судьбе Академии профессионального образования Национального объединения строителей. Эта организация вначале задумалась как профильное учебное учреждение при НОСТРОЙ, затем перепрофилировалось под научную работу, потом под ЦОК и в конце концов, так применение проекту так и не было найдено. Решением Съезда Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия профессионального образования Национального объединения строителей» была ликвидирована.

# 21.04.23 НОСТРОЙ Новости. XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве состоялся в Москве.

XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства состоялся в Москве 21 апреля 2023 года.

Для участия в Съезде зарегистрировались 213 делегатов региональных СРО с правом решающего голоса и 77 – с правом совещательного голоса. Всего участие в Съезде приняли свыше 300 представителей саморегулируемых организаций со всей страны, органов исполнительной власти, гостей и журналистов.

В президиуме Съезда, который открылся под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, присутствовали министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, статс-секретарь – заместитель руководителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Александр Дёмин, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров, президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев, президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин, вице-президент НОСТРОЙ Аркадий Чернецкий, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов. Участниками Съезда стали вице-президенты НОСТРОЙ Антон Мороз и Александр Ишин, члены Совета, координаторы и сотрудники аппарата НОСТРОЙ.

Ирек Файзуллин прежде всего поблагодарил Национальное объединение строителей и лично Антона Глушкова за совместную работу, которая в условиях беспрецедентных санкций позволила в 2022 году выполнить задачи по ряду направлений. Большой объем работы сделан в части совершенствования нормативно-правового регулирования. Глава Минстроя России обозначил перед профессиональным сообществом и органами власти задачу на 2023 год – сократить количество согласований в строительном производстве еще на 101 процедуру.

Министр отметил, что в результате совместной работы с НОСТРОЙ сформирован новый механизм льготного кредитования подрядных организаций, которые получили более 10 миллиардов рублей в виде займов из компенсационных фондов саморегулируемых организаций.

Также глава Минстроя России отметил заслугу НОСТРОЙ в рамках системной работы по достижению технологического суверенитета. Одним из важнейших проектов в этой области стал Каталог импортозамещения.

Следующим шагом, сказал Ирек Файзуллин, должно стать обеспечение отечественной промышленности закупками материалов, которые производятся на территории России, повысив при этом ответственность подрядных и проектных организаций, чтобы они использовали в своей работе материалы, представленные в Каталоге.

Кроме того, в развитие системы рейтингования подрядных организаций планируется разработать проект нормативно-правового акта, регулирующего механизм скоринга. Заказчикам это даст максимально полную картину по уровню компетенций строительных компаний с учетом направлений их деятельности, а значит позволит сделать правильный выбор.

Говоря о развитии системы независимой оценки квалификации, министр отметил, что НОСТРОЙ предстоит проанализировать деятельность подрядных организаций и выработать комплекс мер по повышению производительности труда строителей.

Сергей Пахомов назвал НОСТРОЙ одним из опорных для профильного комитета Госдумы и Минстроя России профессиональных сообществ, совместно с которым происходит синхронизация идей и разработка законопроектов. В условиях реализации Стратегии развития строительной отрасли жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (Стратегия) НОСТРОЙ и НОПРИЗ должны играть ключевую роль в быстром внедрении новых инструментов, подчеркнул депутат.

Глава думского комитета поддержал Антона Глушкова в его желании продолжить работу в качестве руководителя нацобъединения и обозначил два условия: наладить на площадке НОСТРОЙ открытый обмен мнениями между всеми участниками градостроительной деятельности — от застройщиков до исполнительной власти, от банков до контролирующих органов – активнее заявлять профессиональную позицию, вступать в диалог и предлагать на разных уровнях свои решения.

Андрей Шевченко сказал, что саморегулирование строительной отрасли, где ключевым элементом является НОСТРОЙ, за время существования доказала свою эффективность. При активном участии НОСТРОЙ на постоянной основе актуализируются нормативно-технические документы в строительной сфере, нацобъединением утверждены десятки профессиональных стандартов; осуществляется ведение национального реестра специалистов в сфере строительства. Большую работу предстоит проделать, в том числе в рамках реализации Стратегии.

Речь, прежде всего, о разработке и внедрении при непосредственном участии НОСТРОЙ отечественных передовых технологий по проектированию и строительству, дальнейшем внедрении в отрасль технологий информационного моделирования.

Сенатор напомнил, что на днях состоялись парламентские слушания по вопросам импортозамещения в строительстве и поблагодарил Антона Глушкова за то, что представители НОСТРОЙ приняли в нем участие. Андрей Шевченко отметил, что озвученные на заседании предложения нашли свое отражение в итоговом документе.

Александр Дёмин сообщил, что в рамках развития системы рейтингования Ростехнадзор и национальные объединения приступили к интеграции своих информационных систем. Надзорный орган активизировал работу по обмену данными с саморегулируемыми организациями. Спикер призвал профсообщество продолжить работу по контролю в отношении строительных организаций и не допускать снижения качества и безопасности строительства.

Анвар Шамузафаров, обращаясь к делегатам и гостям Съезда, обратил внимание на важность внесения поправок в федеральные законы, регулирующие строительную отрасль, особенно поблагодарив Сергея Пахомова за совместную деятельность над Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений и подготовке предложений в соответствующий законопроект. По словам президента НОПРИЗ, документом будут предусмотрены поправки в еще несколько федеральных законов, которые прорабатываются НОПРИЗ и НОСТРОЙ совместно с Госдумой, Минстроем России и касаются не только упрощения системы технического регулирования и снятия некоторых административных барьеров, но и законодательного закрепления прав и полномочий ГИП, ГАП и ГИС.

Говоря о приоритетных задачах, Анвар Шамузафаров обозначил оценку эффективности и качества работы специалистов, включенных в НРС. Спикер сказал, что профсообщество рассчитывает на внесение в законодательство поправок, касающихся оценки опыта и деловой репутации компаний, для того, чтобы изменить ситуацию при участии в тендерах, сместив акцент при выборе организации на ее репутационную составляющую.

С приветственными словами к гостям и делегатам съезда также обратились Владимир Яковлев, Ефим Басин, Павел Акимов и Николай Шумаков. В торжественной обстановке члены президиума вручили делегатам награды. Первым в повестке Съезда был рассмотрен вопрос «Об утверждении отчета о деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» за 2022 год».

С докладом на эту тему выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. В представленной презентации отдельно были отмечены ключевые направления, по которым работает нацобъединение вместе с СРО и профсообществом: Каталог импортозамещения; система лабораторного контроля строительных материалов и Знак качества НОСТРОЙ; развитие системы ценообразования; региональные мероприятия; создание инфраструктуры для проведения НОК; стратегия НОСТРОЙ в образовательном секторе; развитие конкурсов профессионального мастерства «Строймастер» и для инженерно-технических работников в строительстве.

Далее Съезд рассмотрел вопрос о выдвижении кандидатуры для избрания на должность президента НОСТРОЙ. Антон Глушков стал единственным, чью кандидатуру на рассмотрение и утверждение окружных конференций предложили саморегулируемые организации каждого федерального округа, а также Москвы и Санкт-Петербурга. Съезд избрал его главой НОСТРОЙ на ближайшие четыре года.

В рамках рассмотрения вопроса о прекращении полномочий членов Совета НОСТРОЙ и избрания новых Съезд прекратил полномочия трех членов и по результатам тайного голосования избрал трех новых. Делегаты утвердили бухгалтерскую (финансовую) отчетность НОСТРОЙ за 2022 год, а также заслушали и утвердили отчет Ревизионной комиссии о результатах финансово-хозяйственной деятельности НОСТРОЙ за 2022 год, который представила ее руководитель Лариса Санчук.

Съездом с учетом предложений и замечаний окружных конференций были утверждены изменения в Устав НОСТРОЙ, Приоритетные направления деятельности НОСТРОЙ на 2024 год, а также Смета расходов на содержание НОСТРОЙ на 2023 год.

Кроме того, Съездом принято решение о ликвидации Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Академия профессионального образования Национального объединения строителей». Проблемные вопросы развития строительной отрасли в федеральных округах осветили представители окружных конференций.

С предложениями о нормативном регулировании выступил директор СРО Ассоциация «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский, с докладом о комплексном развитии территории в Центральном федеральном округе – координатор НОСТРОЙ по ЦФО Алексей Подлуцкий, свои предложения по развитию Каталога импортозамещения озвучил координатор НОСТРОЙ по ДФО Айхал Габышев, по вопросу подготовки высококвалифицированных специалистов для строительства выступил координатор НОСТРОЙ по ЮФО Батырбий Тутаришев.

В завершение Съезда выступил член Совета и Правления Ассоциации застройщиков Таджикистана Алишер Таджиев. Он затронул вопрос о взаимодействии с НОСТРОЙ в рамках привлечения квалифицированных трудовых ресурсов из Республики Таджикистан.

# 21.04.23 НОСТРОЙ Новости. Совет НОСТРОЙ в обновленном составе утвердил кандидатуры вице-президентов

21 апреля 2023 года в Москве по окончании XXII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства состоялось заседание Совета Национального объединения строителей в обновленном составе под председательством вновь избранного президента НОСТРОЙ Антона Глушкова.

В нем приняли участие 25 членов Совета. Приглашенными гостями на заседании стали член Совета и Правления Ассоциации застройщиков Таджикистана Алишер Таджиев и член Совета Ассоциации застройщиков Таджикистана, генеральный директор строительной компании Биносоз Обиджон Обидов.

Члены Совета сразу перешли к обсуждению рабочих вопросов повестки заседания. В связи с новым избранием на должность президента НОСТРОЙ Антон Глушков предложил на утверждение Совету кандидатуры трех вице-президентов: Аркадия Чернецкого, Александра Ишина и Антона Мороза.

Они избраны Советом на два года. За каждым из вновь избранных вице-президентов закреплены профильные направления деятельности, включая кураторство подотчетных Совету НОСТРОЙ консультативно-совещательных органов.

Далее заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин выступил с докладом о претензии Унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возмещении ущерба в порядке статьи 60 ГрК РФ, причиненного вследствие ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации, сведения о которой исключены из госреестра СРО, обязательств по договору строительного подряда.

Заслушав его, Совет решил отказать в удовлетворении претензий в связи с изложенными обстоятельствами. Председатель Экспертного совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов представил отчет Экспертного совета о проделанной работе за 2022 год. Совет НОСТРОЙ одобрил деятельность Экспертного совета в 2022 году.  

# 21.04.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров выступил перед делегатами XXII съезда НОСТРОЙ

21 апреля 2022 года в Москве под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова состоялся XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства.

Президент НОПРИЗ [Анвар Шамузафаров](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) принял участие в заседании съезда и выступил перед его делегатами.

Президент НОПРИЗ отметил сплоченную работу двух нацобъединений СРО, подчеркнув, что реализации инициатив, выдвигаемых НОПРИЗ и НОСТРОЙ, существенно способствуют Аппарат Правительства РФ, Минстрой России, профильный комитет Госдумы, профессиональные объединения в области строительства и других отраслей экономики.

Анвар Шамузафаров указал на тот факт, что вице-премьер РФ Марат Хуснуллин 20 апреля текущего года в ходе заседания Президиума Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации и Коллегии Минстроя России помимо положительной оценки результатов работы строительной отрасли за последние три года дал также предложения по ее усовершенствованию, рекомендовав не останавливаться на достигнутом.

Анвар Шамузафаров обратил внимание на важность внесения поправок в федеральные законы, регулирующие строительную отрасль, особенно поблагодарив председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова за совместную деятельность над Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений и подготовке предложений в соответствующий законопроект. По словам Анвара Шамузафарова, указанным законопроектом будут предусмотрены поправки в еще несколько федеральных законов, которые прорабатываются НОПРИЗ и НОСТРОЙ совместно с Госдумой РФ, Минстроем России и касаются не только упрощения системы технического регулирования и снятия некоторых административных барьеров, но и законодательного закрепления прав и полномочий ГИП, ГАП и ГИС.

Также в числе приоритетных задач Анвар Шамузафаров назвал задачи по оценке эффективности и качества работы специалистов, включенных в НРС. «Нацобъединениям дано право исключать специалистов из НРС, если они не эффективно работают. Также мы рассчитываем внести в законодательство поправки, касающиеся оценки опыта и деловой репутации компаний, для того, чтобы изменить ситуацию при участии в тендерах, сместив акцент при выборе организации на ее репутационную составляющую», — подытожил президент НОПРИЗ.

В торжественной части мероприятия Анвар Шамузафаров наградил генерального директора ассоциации СРО «Региональное объединение строителей «Развитие» Юлию Лисечко нагрудным знаком НОПРИЗ.

По всем вопросам деловой повестки XXII съезда НОСТРОЙ были приняты решения. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков переизбран большинством голосов на второй срок.

# 26.04.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ представил концепцию обеспечения технологической независимости в отечественном стройкомплексе

Во Владивостоке 26 апреля прошла стратегическая сессия «Вектор развития строительной отрасли». На мероприятии выступил заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) — директор Департамента ценообразования в строительстве Павел Малахов и рассказал о путях обеспечения технологической независимости в отрасли.

Прежде всего Павел Малахов рассказал о мероприятиях НОСТРОЙ, которые направлены на поддержку строительных компаний в достижении результатов по реализации проектов, в том числе по государственному и муниципальному заказу.

Далее спикер остановился на ключевых направлениях по обеспечению технологического суверенитета в строительстве. Один из важнейших проектов в этой сфере — Каталог импортозамещающих строительных материалов и оборудования, который создан совместными усилиями Минстроя России, Минпромторга России, НОСТРОЙ и всего строительного сообщества. «Он успешно справился со своей первоначальной задачей — позволил оперативно решить вопросы замены материалов и оборудования, попавших под санкции, на отечественные аналоги, а в рамках Постановления Правительства РФ №579 строители смогли менять оборудование и материалы на аналоги без прохождения экспертизы, что сэкономило не только деньги, но и время и позволило не остановить ни одной стройки в стране.

Работу по каталогу оценили все участники рынка, начиная с органов власти и заканчивая подрядными компаниями. Сейчас электронный сервис включает более 3000 позиций», — рассказал Павел Малахов. На основе содержания сервиса подготовлена интерактивная карта для поиска поставщика продукции в Каталоге с использованием фильтров по категории оборудования и необходимому региону.

Аналогичный сервис разработан и для домостроительных комбинатов. С картами можно ознакомиться на сайте НОСТРОЙ. По указанию Президента России Владимира Путина сейчас проводится масштабная работа по обеспечению повышения качества строительных материалов с созданием системы уникальной цифровой маркировки строительных материалов и изделий.

В связи с этим НОСТРОЙ трансформирует Каталог в реестр добросовестных производителей/поставщиков строительных материалов и оборудования. Это позволит запустить добровольную систему маркировки строительных материалов с помощью QR-кода, благодаря чему любой потребитель или контролер сможет перейти в Каталог импортозамещения НОСТРОЙ и получить исчерпывающую информацию о продукции, лабораторных испытаниях и т.п. Еще одним шагом на пути обеспечения технологической независимости в отрасли стало создание в России Строительного консорциума в декабре 2023 года, базовой организацией которого стал НОСТРОЙ.

«Основная цель Консорциума — консолидация и повышение эффективности научных исследований и экспериментальных разработок в строительстве для обеспечения развития научного и технологического потенциала и обеспечения технологической независимости. В числе его особенностей — рейтинговое голосование заинтересованных участников строительной отрасли для последующего формирования программ фундаментальных и прикладных научных исследований в области строительства», — пояснил Павел Малахов.

Для этого разрабатывается специальная автоматизированная информационная системы управления процессом голосования. Это сервис позволит вывести на новый уровень взаимодействие между бизнесом и органами исполнительной власти и обеспечит прозрачность финансирования научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ за счет средств государственного бюджета.

В настоящее время с применением механизмов Строительного консорциума начат сбор предложений по тематикам фундаментальных и прикладных научных исследований, по разработке сводов правил и стандартов, определены векторы тематик для формирования матрицы инноваций. Кроме того, готовится перечень критериев для признания технологии инновацией, а также ведется работа над предложениями по внесению изменений в законодательство Российской Федерации с целью тиражирования инновационных решений в строительстве.

Еще одна задача, к реализации которой подошли члены Строительного консорциума — создание электронного сервиса прогнозирования для строительства. Этот ресурс позволит не допустить дефицита строительных материалов, выявлять и оценивать риски, которые могут привести к невыполнению плана на любом этапе строительного процесса.

# 27.04.23 ЗаНоСтрой. Ссылки на банковскую гарантию и отсутствие аукциона не помогли читинской СРО уберечь компфонд ОДО от крупной выплаты

По решению суда Саморегулируемая организация Забайкальская Ассоциация строительных организаций (СО ЗАСО, СРО-С-078-24112009) обязана выплатить свыше двух миллионов рублей в погашение ущерба, нанесённого подрядчиком. С подробностями – наш добровольный корреспондент из Читы.

Летом 2020 года Общество с ограниченной ответственностью «Панорама», став победителем электронного аукциона, заключило договор с Забайкальским фондом капремонта многоквартирных домов на капремонт МКД в городе Могоче. Договор в том числе предусматривал также и ремонт крыши этого жилого здания.

В феврале 2021 года ФКР принял решение расторгнуть договор с ООО «Панорама». И затем объявил новый аукцион на ремонт того же многоквартирного дома. Победителем нового аукциона снова стало ООО «Панорама», и с этой компанией ФКР заключил новый договор уже в мае 2021-го.

Однако в период с февраля по май 2021 года, когда прежний договор был расторгнут, а новый ещё не заключён, – происходили затопления жилых помещений в многоквартирном доме. Крыша в этот момент была разобрана, на чердачном утеплителе скапливались снег и дождь, после чего влага попадала в квартиры дома.

Шесть жильцов дома, чьи квартиры пострадали, подали индивидуальные иски в суд, и выиграли свои дела против регионального ФКР. Суммарно по всем шести искам Фонд капремонта выплатил собственникам квартир в этом доме 2.248.574 рубля 40 копеек.

Затем ФКР, в свою очередь, подал шесть исков к ООО «Панорама» для возмещения сумм, выплаченных жильцам в погашение ущерба, и также выиграл все шесть дел. Однако с возвратом средств возникли проблемы.

Фонд капитального ремонта направил требование Обществу об уплате средств, но возмещения от компании не получил. Исполнительные листы по указанным делам были переданы в службу судебных приставов. А поскольку подрядчик на момент заключения договора был членом СО ЗАСО, то ФКР направил в саморегулируемую организацию претензию о перечислении средств в размере тех самых 2.248.574 рублей 40 копеек.

Однако СРО на претензию не ответила, и средства не перечислила. Поэтому ФКР обратился в Арбитражный суд Забайкальского края с иском уже к саморегулируемой организации о взыскании с неё выплаченных собственникам средств в размере 2.248.574 рубля 40 копеек.

Изучив документы дела № А78-13905/2022, суд установил, что ООО «Панорама» в период с 1 ноября 2019 года по 26 июля 2022-го являлось членом саморегулируемой организации Забайкальской Ассоциации строительных организаций. Поэтому, в соответствии с частью первой статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договору подряда, заключённого с использованием конкурентных способов заключения договора, саморегулируемая организация несёт субсидиарную ответственность в пределах одной четвёртой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Суд отверг довод СРО о том, что ФКР не предоставил в дело доказательств заключения договора конкурентным способом, поскольку Фонд капремонта представил в дело сведения о закупке, извещения о проведении электронного аукциона, протоколы проведения электронного аукциона и протоколы рассмотрения заявок.

Возражая против удовлетворения иска, СРО также привела довод о том, что ФКР не представил доказательств невозможности удовлетворения требований за счёт ООО «Панорама» путём обеспечительного платежа либо банковской гарантии, а также не представлены сведениям о невозможности взыскания через службу судебных приставов.

Однако суд отверг и этот довод СО ЗАСО, поскольку при заключении договора ООО «Панорама» предоставила банковские гарантии как способ обеспечения исполнения обязательств. У тому же, на дату вступления в законную силу судебных актов, повлекших за собой выплаты ФКР собственникам залитых квартир, срок действия этих банковских гарантий уже истёк. Кроме того, при обращении с иском к саморегулируемой организации ФКР представил в судебное дело документы о том, что денежные средства по сводному исполнительному производству в отношении ООО «Панорама» не поступают.

В итоге суд постановил взыскать с Саморегулируемой организации Забайкальская Ассоциация строительных организаций 2.248.574 рубля 40 копеек в пользу Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Решение принято 24 апреля, и может быть обжаловано в месячный срок.

# РАЗНОЕ

# 25.04.23 За-Строй. Сдержать цены – главная задача!

К каким выводам пришли участники круглого стола в Новосибирске, посвящённого проблемам формирования цены на цемент и другие строительные материалы

Круглый стол о проблемах формирования цены на цемент и другие строительные материалы в Сибири прошёл в её столице. Мероприятие объединило производителей и потребителей строительных материалов, членов отраслевых объединений, учёных и журналистов. В заседании также приняли участие представители федеральных и региональных органов законодательной и исполнительной власти, в том числе Минпромторга России и Минстроя России. Модератором круглого стола выступила исполнительный директор Некоммерческой организации «СОЮЗЦЕМЕНТ» и наш постоянный эксперт Дарья Мартынкина. Открывая мероприятие, она отметила:

Нам предстоит обсудить состояние цементной отрасли и перспективы её развития, факторы, влияющие на себестоимость продукции. Но цемент – это только индикатор, базовый и потому показательный строительный материал. Наш разговор в целом о промышленности стройматериалов, роли отрасли в строительстве и экономике страны. На днях в Правительстве под председательством премьера Михаила Мишустина состоялось обсуждение концепции технологического развития страны на ближайшее 8 лет. Вопросы круглого стола необходимо рассмотреть в контексте укрепления технологического суверенитета России. В прошлом году отрасль ПСМ прошла этап активной перестройки логистических и кооперационных цепочек. Теперь для сохранения устойчивости необходимо за короткий срок обеспечить высокую степень независимости в создании технологий и инженерных разработок, решить проблему поддержания и развития профессиональных компетенций. Кроме того, мы должны обсудить механизмы формирования достоверного прогноза потребления стройматериалов.

Выступая перед собравшимися, первый вице-президент холдинга «Сибирский цемент», член правления НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Геннадий Рассказов подчеркнул, что производство цемента характеризуется высоким уровнем постоянных издержек, при котором эффект от масштаба может быть достигнут только при объёмах производства, максимально близких к проектным мощностям. Последние годы цементные заводы работают в условиях хронически низкой загрузки. В Сибири в 2022 году она снизилась до 56,7% и стала самой низкой в России. Увеличение загрузки производственных мощностей – ключевая задача, ее решение приведет к сдерживанию роста цен на цемент, будет способствовать развитию промышленности строительных материалов. Эксперт привёл такую статистику:

В Сибири объём цемента, используемого для инфраструктурного и промышленного строительства, по нашим оценкам, составляет не более 33-х процентов. В то время как в европейской части России не менее 50-ти процентов цемента идёт на строительство инфраструктуры и промышленных объектов, а также для использования в технологических процессах. Всего три региона в Сибири – Забайкальский край, Красноярск, Иркутская область – имеют существенную долю использования цемента не в сфере жилищного строительства.

26 января 2023 года распоряжением Правительства РФ утверждена «Стратегия социально-экономического развития СФО до 2035 года». Как подчеркнул господин Рассказов:

Это важнейший стратегический документ. Целью социально-экономического развития в нём определено создание условий для повышения конкурентоспособности экономик субъектов России, входящих в СФО, обеспечение их экономического роста и как следствие повышение качества жизни. Считаем, что безусловная реализация Стратегии окажет существенное положительное влияние на загрузку производственных мощностей и позволит повысить эффективность строительного комплекса Сибири в целом.

Рост объёмов потребления также может обеспечить строительство дорог с бетонным покрытием:

Пока фактическая доля ввода цементобетонных трасс в эксплуатацию в общем объеме строительства автодорог в нашей стране существенно отстает от целевых показателей, обозначенных в Стратегии развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года. Согласно документу, за 2016-2022 годы в России должно быть построено 2.369 километров цементобетонных дорог. Реальный результат – 100 километров.

Исполнительный директор консалтинговой компании СМПРО Евгений Высоцкий представил доклад «Текущая оценка промышленности строительных материалов: выводы и предложения»:

В 2022 году в целом по Российской Федерации доля прочих составляющих цены жилья на первичном рынке (не связанных со строительными материалами и СМР) выросла практически в два раза с 26-ти до 50-ти процентов. Таким образом, стоимость строительных материалов даже с учётом положительной динамики не является драйвером роста цены на жильё

Господин Высоцкий убеждён, что во избежание кризисных явлений объёмы потребления строительных материалов должны быть стабильными и предсказуемыми, в том числе в региональном аспекте с длительным горизонтом планирования.

Участниками были обозначены возможные меры, которые позволят сдерживать цены на строительные материалы, в том числе цемент. По их мнению, необходимо наполнить конкретными программными мероприятиями Стратегию социально-экономического развития Сибири и других федеральных округов до 2035 года. Особое внимание при этом уделить реализации инфраструктурных и промышленных проектов, в том числе, возведению современных цементобетонных дорог. Предложено стимулировать строительство квартир большей площади – не менее 200ти квадратных метров жилой площади в расчёте на одного человека. Обеспечить поощрение инвестиций в основной капитал, освобождая эти инвестиции от налогов, а также государственную поддержку деятельности цементных компаний по модернизации и техническому перевооружению производства. Поддержка может быть в виде долгосрочных кредитов на модернизацию и техническое перевооружение по ставке 1% годовых, на пополнение оборотных средств предприятия – не выше 4-4,5%.

Важную роль в сдерживании цен на строительные материалы должна сыграть стабилизация тарифов на услуги естественных монополий и предприятий нефтегазового и топливного комплекса. Ключевую ставку ЦБ РФ, по мнению участников круглого стола, необходимо зафиксировать на уровне не выше 2% (с соответствующим интенсивным кредитованием от системных банков всех секторов экономики Российской Федерации по ставке не более 4-4,5% годовых), общедоступную ипотечную ставку – на уровне 2%, льготную – не более 1%.

# 25.04.23 За-Строй. Образовательная пирамида от Минцифры

Российское киберминистерство продолжает раздувать айти-пузырь, а чиновники ведомства делают сомнительные заявления о дефиците кадров в отрасли

На днях заместитель министра цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ Максим Паршин в ходе парламентских слушаний комитета Государственной Думы по просвещению снова начал транслировать всё те же идеи о «кадровом голоде»:

Зарплаты увеличились на 19 процентов, и зарплата в IT в два раза выше, чем в среднем по экономике... Но в то же время дефицит кадров в IT-сфере колоссальный. Я, когда общаюсь с айтишниками, владельцами бизнеса, слышу, как они часто говорят: спасибо за все льготы и преференции, которые Правительство и Госдума предоставили. В общем уже не надо ничего, основная, а часто единственная проблема, которая есть – это кадры.

Утверждения, мягко говоря, странные, поскольку даже беглый анализ бирж вакансий свидетельствует о прямо противоположной картине. Например, самый известный на просторах России и СНГ сайт Работа.ру по запросу «программист» выдаёт 52,8 тысячи вакансий. Вроде бы, много. Но при этом резюме программистов в базе содержится 1,84 миллиона! По 35 человек на место.

Расклад по самым популярным языкам программирования даёт примерно такие же цифры. Программистов на Java требуется 6 тысяч, а ищут работу 195 тысяч (33 человека на место), специалистов по JavaScript нужно 8,3 тысячи, а соискателей 309,8 тысячи (37 на одну вакансию), разработчиков на PHP фирмам необходимо 4,2 тысячи человек при том, что предлагают свои услуги чуть более четверти миллиона наших сограждан – 258 тысяч (61 кандидат на вакансию).

Причём, тот же беглый просмотр опровергает и излюбленные рассказы менеджеров компьютерных школ о том, что вся проблема в опыте и на квалифицированных специалистов соотношение спроса и предложения резко меняется. Да, количество соискателей и вакансий на высокие позиции становится меньше, но процент не увеличивается в пользу работников.

Более того, с годами конкуренция становится только острее. Это и понятно. С развитием технологий в любой отрасли сотрудников требуется меньше. Например, все мы застали времена, когда в любой конторе восседал важный сисадмин, который большую часть времени играл в компьютерные игрушки и свысока третировал бухгалтерию, не способную нажать нужную кнопку. Прошло время, и вот уже почте везде администрирование перешло на аутсорс. Вместо вальяжных специалистов сеть обслуживают вышколенные мальчики, которые за день должны объехать несколько фирм. (справедливости ради, с бухгалтерией произошло примерно то же самое).

Другой пример – ещё лет десять назад каждый бизнесмен должны был обзавестись корпоративным сайтом. Разработать такой сайт было делом непростым, этим занимались веб-студии, получая хорошую оплату за свои гонорары. Теперь мы всё чаще видим, что бизнес предпочитает продвигать свои услуги в соцсетях, а если и требуется какой-то отдельный лендинг, то заводит его на готовых конструкторах. Все эти технологии изначально адаптированы под обычного человека, не знакомого с программированием, им можно либо обучиться самому, либо нанять студента-фрилансера за копейки. Эпоха доходных веб-студий миновала.

Сегодня осталось не так много прибежищ, где требуются квалифицированные программисты – это банковский бизнес, разработка игр, сложный инженерный софт, госсектор и сравнительно небольшое количество софтверных-гигантов. Да и там объёмы постепенно сокращаются, как по причине перенасыщения рынка, так и из-за появления новых замещающих технологий, включая программы, которые способны писать другие программы.

Что говорить, если даже западный рынок айти-компаний (которые там принято называть «технологическими») переживает не лучшие времена. В 2022 году мировой сектор программного обеспечения потерял более ста тысяч рабочих мест – цифра в 6,5 раза превышает показатели предыдущего года и является рекордной со времён кризиса «пузыря доткомов» в начале столетия.

В 2023-м тенденция лишь набрала обороты: Майкрософт, Амазон и Гугл выставили за ворота ещё 40 тысяч сотрудников. Кризис 2022 года застал цифровые корпорации врасплох – ни руководители, ни инвесторы не ожидали, что у потребителей внезапно закончатся деньги для бесконечных покупок на Амазон и просмотра Нетфликс.

В силу взаимосвязанности мирового рынка ПО эти невесёлые для программистов тенденции, аукаются и в остальных странах. Топовые программисты уходят в фирмы поменьше, вытесняя тамошних спецов, падает спрос на услуги удалённых сотрудников и фрилансеров, сокращается количество вакансий.

Российское айти пока спасает только его специфика, а именно, тесная связь с госзаказом. Минцифры России уже который год подряд осваивает миллиарды рублей из бюджета на так называемую «подготовку кадров для цифровой экономики», однако пока не было продемонстрировано никак показателей эффективности этой программы. При том, что показателя достаточно представить только два, и они будут предельно объективны – сколько людей обучилось и сколько из них действительно начали работать программистами? Об этом чиновники киберминистерства предпочитают помалкивать, продолжая кивать на пресловутый кадровый голод. Рассказы о котором, напомним, полностью опровергаются элементарной статистикой кадровых агентств.

Злые языки уже давно говорят о том, что фактически вся система подготовка цифровых кадров давно превратилась в образовательную пирамиду. Большую часть этих средств осваивает небольшой пул дружественных Минцифре образовательных учреждений – Скиллбокс, Иннополис, ТГУ. Вузы получают стабильное федеральное финансирование, проводят двухмесячное «обучение» набранных с улицы людей, которые наслушались сказок про дефицит кадров. А в итоге денежки успешно перекачиваются из бюджета в карманы организаторов.

# 25.04.23 За-Строй. Гарантийное письмо оплатой красно

Муниципального заказчика суд обязал оплатить услугу в размере менее 10.000 рублей, о которой он письменно просил подрядчика, отказавшись затем подписать акт приёма-передачи

Летом 2020 года администрация Кстовского муниципального района Нижегородской области направило в акционерное общество «Нижегородский водоканал» письмо с просьбой оказать услуги по глубокой прочистке коллектора гидродинамическим способом с помощью специальной каналопромывочной машины. В полдень того же дня сотрудники АО «Нижегородский водоканал» приступили к работе, и закончили её лишь в 16 часов вечера.

Согласно прейскуранту компании, стоимость проведённых работ составила 9.585 рублей 99 копеек. АО «Водоканал» направило в администрацию Кстовского муниципального района акт приёма-передачи и счёт на оплату выполненных работ.

Заказчик получил документы, но акт не подписал и оказанные услуги не оплатил. В результате АО «Нижегородский водоканал» подало иск в Арбитражный суд Нижегородской области о взыскании с администрации Кстовского муниципального района 9.585 рублей 99 копеек задолженности за оказанные услуги.

В своём отзыве на исковое заявление заказчик просил суд отказать в его удовлетворении. По мнению администрации, представленные в дело документы не свидетельствуют об оказании АО «Нижегородский водоканал» ей каких-либо услуг, ведь акт об оказании услуг подписан подрядчиком в одностороннем порядке.

Изучив материалы дела № А43-7795/2022, суд указал, что, в силу пункта 3 статьи 154 Гражданского кодекса РФ, договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При этом несоблюдение требований к форме договора при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям не свидетельствует о том, что договор не был заключён.

В этом деле, по мнению суда, отправка администрацией письма об оказании услуг и встречное направление обществом каналопромывочной машины на место оказания услуги связало сторон обязательствами. Факт оказания АО «Нижегородский водоканал» услуг подтверждается путевым листом, маршрутным листом, которые содержит подписи представителя заказчика, а также объяснительной водителя, в которой он подтверждает факт производства работ по прочистке коллектора гидродинамическим способом.

Суд отверг довод администрации о том, что акт об оказании услуг подписан в одностороннем порядке и, якобы, не может быть принят в качестве надлежащего доказательства по делу, потому что для договоров возмездного оказания услуг законом не предусмотрено обязательное составление актов сдачи-приёмки выполненных работ, в связи с чем неподписание обязанной стороной актов оказанных услуг само по себе не является самостоятельным основанием для освобождения её от оплаты оказанных услуг.

На этом основании суд постановил взыскать с администрации Кстовского муниципального района в пользу АО «Нижегородский водоканал» 9.585 рублей 99 копеек задолженности за оказанные услуги и 874 рубля 92 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами. Однако Администрация с таким решением не согласилась и подала апелляцию.

В апелляционной жалобе администрация сообщала, что направленное в АО «Нижегородский водоканал» письмо об оказании услуг не являлось гарантийным, и тем самым обязательства по оплате услуг со стороны администрации отсутствуют. Также апеллянт отмечал, что общество оказало услуги без заключения муниципального контракта, в соответствии с положениями Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в связи с чем плата за фактически оказанные услуги взысканию не подлежит.

Рассмотрев материалы дела, апелляционный суд отверг довод администрации о том, что услуги ей оказаны без заключения муниципального контракта, согласно 44-ФЗ, а значит и обязанность по оплате у заказчика отсутствует. Суд указал, что в пункте 4 части 1 статьи 93 Федерального закона № 44-ФЗ определено, что закупка у единственного поставщика может осуществляться заказчиком в случаях осуществления закупки товара, работы или услуги на сумму, не превышающую шестисот тысяч рублей.

В данном деле этот финансовый лимит не превышен, а значит, сделка могла быть заключена в простой письменной форме, также на основании упомянутой нормы Федерального закона № 44-ФЗ администрация обязана оказанные ей услуги оплатить. На этом основании апелляционный суд постановил оставить решение предыдущей судебной инстанции в силе.

Но администрация не согласилась и с этим решением, подав кассационную жалобу. По её мнению, суды неправильно применили нормы материального права и сделали выводы, не соответствующие фактическим обстоятельствам дела. А услуги, оказанные АО «Нижегородский водоканал» в отсутствие заключённого муниципального контракта, оплате не подлежат.

Рассмотрев жалобу, суд кассационной инстанции отказал в её удовлетворении, поскольку суды верно установили, что закупка осуществлена у единственного поставщика на сумму менее 600.000 рублей на основании письменного соглашения между сторонами, и в этих обстоятельствах проведение специальных процедур по заключению муниципального контракта, предусмотренных 44-ФЗ, не требовалось. На этом основании кассационный суд постановил оставить решения предыдущих судов в силе.

Решение вынесено 23 марта, и может быть обжаловано в двухмесячный срок.

# 26.04.23 ЗА-Строй. Крайний Север – бескрайние возможности для ИЖС!

В Мурманске набирает обороты программа «Свой дом в Арктике». К удивлению местных властей, россияне с удовольствием пользуются государственной помощью

Выступая с ежегодным отчётом по итогам работы перед депутатами Мурманской области, губернатор региона Андрей Чибис отметил первые результаты запущенного в прошлом году проекта «Свой дом в Арктике». Спрос на программу, предусматривающую денежную выплату на строительство или приобретение частного дома, превысил все ожидания регионального правительства.

Программа «Свой дом в Арктике» стартовала в начале июля 2022 года и меньше, чем за год вдохновила на индивидуально жилищное строительство уже 315 российских семей – именно столько жилищных сертификатов, предоставляющих денежную выплату на стройку, было выдано за это время. Такие данные привёл в своем докладе господин Чибис. Андрей Владимирович также отметил, что 52 участника программы уже построили свои дома, а сам проект, который обошёлся краевому бюджету в 500 миллионов рублей, положительно повлиял на рынок ИЖС в регионе. При этом интерес местных жителей оказался значительно выше, чем ожидали чиновники.

То, что программа пользуется популярностью, и впрямь немного удивляет. Всё-таки, Мурманская область и прочие северные регионы России, отличаются довольно специфическим климатом и ландшафтом. Преобладающие низкие температуры, высокая заболоченность и без того не очень ценных почв, заморозки и снегопады, которые могут нагрянуть даже летом, суровые ветра, – на первый взгляд, не самые привлекательные условия для обустройства частного загородного дома.

Однако, население Крайнего Севера, по всей видимости, давно привыкло к особенностям родного края и сегодня охотно ведёт здесь стройку. Так, из 50-ти с лишним тысяч квадратных метров жилья, которое было введено в Мурманской области в 2021 году, более 36-им тысяч пришлось на ИЖС, а это, между прочим, 71% от общего объёма!

Вдобавок, согласно исследованию регионального Центра содействия жилищному строительству, в котором приняли участие около двух тысяч человек, 43% опрошенных мурманчан планируют приобрести или построить собственный дом в ближайшие годы. Государственный проект «Свой дом в Арктике», разумеется, для этого является большим подспорьем.

В рамках программы граждане Российской Федерации могут получить единовременную выплату от 1.000.000 до 1.500.000 рублей на улучшение своих жилищных условий путём покупки дома на первичном рынке, самостоятельного строительства или приобретения готового домокомплекта. Одно из главных условий участия – наличие регистрации в Мурманской области и земельного участка, на котором будет возводиться будущее жильё. В случае покупки готового коттеджа, его площадь не должна превышать 150 квадратных метров.

Главным образом, проект нацелен на помощь многодетным семьям – они, кстати, пока и остаются самой распространённой категорией граждан, участвующих в программе. Активно подключаются к программе и рядовые жители Мурманской области, которые официально трудоустроены в регионе – они занимают вторую позицию по числу поданных заявлений. Замыкают тройку лидеров участники программы «Гектар Арктики», ещё одного государственного проекта, позволяющего безвозмездно получить земельный участок в Мурманской и Архангельской областях, республиках Карелии и Коми, Ямало-Ненецком автономном округе и Красноярском крае.

Любопытно и то, что преобладающее число получивших жилищные сертификаты используют их либо для самостоятельного строительства (47%), либо для приобретения домокомплектов (47%). И лишь 6% участников программы покупают на государственные деньги готовые дома от застройщиков.

Другая удивительная особенность реализация проекта – выбор локации, где чаще всего применяются сертификаты – это Кольский район Мурманской области. Половина заявителей выбирает именно это место для размещения своего индивидуального жилища, несмотря на здешний особенно суровый климат. Снежный покров на данной территории лежит около 210-ти дней в году, средняя температура в теплые месяцы варьируется от +9 до +14 градусов, а заморозки и выпадение снега могут случиться в любой летний день. Высокая влажность воздуха в сочетании с сильными ветрами приводит к тому, что даже 10-ти градусные морозы переносятся тут крайне тяжело.

# 26.04.23 Интерфакс-юг. Рабочее движение по восстановленной ж/д части Крымского моста планируется запустить в мае

Восстановление железнодорожной части Крымского моста идет с опережением графика, рабочее движение здесь будет запущено уже в мае, сообщил начальник ФКУ "Упрдор "Тамань" Никита Храпов.

"В настоящее время ведутся работы по устройству верхнего строения пути, инженерным коммуникациям и водоотводу. Работы производятся круглосуточно. Это позволяет опередить график производства работ и выполнить досрочный запуск рабочего движения в мае", — сказал Храпов журналистам в среду.

Он отметил, что все самые сложные этапы по восстановлению железнодорожной составляющей Крымского моста уже завершены.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин анонсировал запуск полноценного движения по железнодорожной части Крымского моста к началу лета этого года, тогда как установленный срок — 1 июля. Он также сообщал, что в восстановлении железнодорожной части моста задействованы 190 человек и 22 единицы техники.

Хуснуллин также сообщал, что рассматривается возможность возобновления пропуска [небольших грузовиков](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/143832/) по автомобильной части Крымского моста. Пропуск крупных грузовиков с большим грузом пока не рассматривается. Сейчас грузовики не пропускают по Крымскому мосту — они направляются на Керченскую паромную переправу или по сухопутному коридору через новые регионы.

Утром 8 октября 2022 года на автомобильной части Крымского моста произошел подрыв грузового автомобиля, после этого загорелись топливные цистерны железнодорожного состава. Обрушились два пролета автомобильного полотна двухполосной ветки, которая идет из Краснодара в Керчь. Погибли несколько человек. Возбуждено уголовное дело по статье "терроризм".

Автомобильная нитка из Керчи на Тамань уцелела, движение легковых автомобилей по ней и поездов возобновилось вечером того же дня. Полноценное автомобильное движение по четырем полосам моста открылось 23 февраля.

# 27.04.23 За-Строй. Значимость проектного финансирования

Средний перенос сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов составил более семи месяцев, а с учётом объектов, строительство которых остановлено, – свыше десяти

Аналитики Единого ресурса застройщиков отмечают, что по состоянию на апрель 2023-го средний перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов составляет 7,2 месяца, а с учётом объектов, строительство которых остановлено, – 10,7 месяца.

По данным ЕРЗ.РФ, переносы по строящимся объектам уменьшились на 0,9 месяца (11%), по сравнению с апрелем 2022 года, а по остановленным объектам не изменились. При этом в Москве этот срок меньше – 5,9 месяца в среднем. Средний перенос фактического срока ввода за последние 12 месяцев в среднем по стране составляет 6,6 месяца, в Москве – 3,4 месяца.

Как подчеркнул руководитель портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик:

За последний год продажи новостроек упали на 35 процентов, однако это не привело к росту переноса сроков ввода жилья, как это произошло после похожего обвала продаж в 2015 году. Приведённая статистика подтверждает значимость внедрения проектного финансирования.

По мнению Кирилла Вадимовича, банковское кредитование обеспечивает стройки стабильным финансированием, несмотря на снижение темпов наполнения счетов эскроу. В перспективе это должно привести к быстрому восстановлению продаж, так как своевременный ввод домов демонстрирует гражданам устойчивость института долевого строительства даже в условиях общей экономической турбулентности.

Средний срок строительства многоквартирного дома за последние 12 месяцев составил от выдачи разрешения на строительство до ввода в эксплуатацию 43,9 месяца, а от даты опубликования первой проектной декларации до ввода в эксплуатацию – 34,2 месяца. Как правило, жильё вводится всё-таки в срок: за последние 12 месяцев доля своевременно и досрочно сданного жилья составляла в среднем 67%. Максимальный средний перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию домов по регионам в Омской области (30,3 месяца), Республике Дагестан (28,7 месяца) и Вологодской области (22 месяца). Минимальный – в Оренбургской области (0,3 месяца), Республике Тыва (0,2 месяца), в Забайкальском крае переносов сроков сдачи многоквартирных домов не зафиксировано.

# 27.04.23 За-Строй. Локомотив ИЖС и пассажиры

Складывается впечатление, что российские чиновники и иже с ними вкладывают в важное направление своё собственное понимание, в корне отличное от того, что происходит на самом деле

Крупные холдинги и отвечающие за строительную отрасль чиновники не оставляют намерений отрегулировать индивидуальное жилищное строительство. Так, комитет по малоэтажному жилищному строительству Российского союза строителей предложил создать отдельную классификацию частных домов, разделив их на стандартные, комфорт- и бизнес-классы. При этом для каждого из видов предписывается чётко прописать параметры – комплектация дома, разные виды отделки и так далее. Также предлагается определить требования к проектно-разрешительной документации для ИЖС и внедрить институт независимого строительного надзора.

Инициатива уже обсуждалась с Минстроем России и бизнесом. Официальное предложение направлено в министерство. По мнению авторов, эти инновации должны крайне благотворно сказаться на рынке ИЖС, сделав его прозрачнее, а объекты – ликвиднее. Вот как прокомментировал председатель комитета РСС по малоэтажному строительству Константин Пороцкий:

Эти меры обеспечат прозрачность сделки для банка и гражданина, позволят обелить рынок, снизить риски для кредитных организаций и клиентов, автоматизировать выдачу ипотеки.

Минстрой, впрочем, пока от комментариев воздерживается, говоря, что бумаги ещё не получал. Рассмотрены они будут в установленном порядке, а в целом ведомство и без того ведёт активную работу по развитию индивидуального жилищного строительства и повышению его доступности для жителей страны.

О важности регулирования ИЖС говорят в Государственной Думе. Например, член комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александр Якубовский назвал индивидуальное домостроение драйвером всей строительной отрасли. И добавил:

Наши основные усилия сконцентрированы на повышении качества строительства. Ещё одна задача – чтобы дом был ликвидным объектом залога, это упростит и ускорит выдачу ипотеки. Ряд озвученных РСС предложений действительно способны этому поспособствовать.

Что же, слова про «драйвер» и «локомотив» мы уже слышали неоднократно. Обычно так называют всю строительную отрасль в масштабах экономики, а теперь вот уже добрались и до индивидуального домостроения. Получается драйвер второй производной или локомотив локомотива. Неужто и правда, частные бригады, которые рубят пятистенки или рукастый мужик, с помощью пары помощников строящий себе домишко из стеноблоков – это такая могучая сила, на которой держится вся наша российская экономика и которую обязательно надо бы отрегулировать, да стандартизировать?

Судя по количеству желающих написать свои стандарты, да заняться проверками, надзором и контролем, так и есть. Всякий могучий локомотив уже своим видом вызывает непреодолимое желание у многочисленных пассажиров, которые хотят прицепить свой комфортабельный вагончик да отправиться в счастливое будущее, с горячим чаем и улыбчивыми проводницами.

Иногда складывается ощущение, что российские парламентарии, чиновники и прочая околостроительная публика вкладывают в ИЖС своё собственное понимание, в корне отличное от того, что происходит на самом деле. С точки зрения ответственных товарищей, «малоэтажная Россия» – это двух- и трёхэтажные коттеджи с черепичной крышей и трёхметровым забором. Особняки состоятельных людей, строительство которых к их вящей досаде проходит стихийно и никого барыша не приносит.

Однако по факту большинство ИЖС в нашей стране строится не от большого изобилия, а от невозможности решить жилищную проблему другим путём. Уже и на государственном уровне говорилось, что всё жилищное строительство сконцентрировано в мегаполисах и областных центрах. В райцентрах, небольших городках, не говоря уж о посёлках, многоквартирные дома просто не строятся. Для девелоперских компаний они не интересны в силу околонулевой платёжеспособности населения.

Поэтому жители периферии вынуждены решать свой жилищный вопрос самостоятельно, строя домишки своими руками, с привлечением друзей да родственников или каких-либо полупрофессиональных бригад, готовых работать дёшево и сердито. Именно такие постройки и обеспечивают тот невиданный рост частного домостроения, что вызывает аппетиты у людей с глобальным мышлением.

Сейчас такие домишки строятся кое-как, а власти предпочитают закрывать на это глаза, не кошмаря частных застройщиков. Очевидно, что все попытки «отрегулировать», «стандартизировать» и прочим образом поспособствовать развитию этой сферы приведут к тому, что на каждого работника добавится по несколько проверяющих и выдающих разрешения, которым нужно будет платить зарплату. И кроме резкого удорожания работ и появления кучи дополнительных согласований, к другим экономическим эффектам не приведёт.

Так что пока все пожелания «развивать ИЖС» очень напоминают попытки залезть в карман к людям, которые и без того с огромным трудом самостоятельно строят себе жильё. Не дожидаясь при этом никакой помощи от властей.

# 26.04.23 Известия iz. Эксперты рассказали о восстановлении бизнеса в сфере недвижимости и строительства

Исследование: бизнес в сфере недвижимости и строительства начал восстанавливаться

Бизнес в сфере недвижимости и строительства начал восстанавливаться, считают эксперты маркетинговой платформы Calltouch, банка для предпринимателей и предприятий «Точка», а также платформы онлайн-рекрутинга hh.ru, которые провели исследование. Так, обороты компаний выросли на 13% за год, спрос на персонал — на 11%. «Известия» ознакомились с результатами исследования 26 апреля.

Аналитики совместно рассчитали Индекс здоровья российского бизнеса в начале 2023 года после череды кризисных лет. Проанализировано свыше 500 тыс. компаний из микро-, малого и среднего бизнеса (МСБ) в 20 различных индустриях.

Эксперты пришли к выводу, что в сфере строительства и недвижимости Индекс здоровья бизнеса РФ по итогам I квартала 2023-го снизился с 59 до 50 баллов. В малом бизнесе падение оказалось наименьшим. Специалисты считают, что в 2023 году можно ожидать продолжения восстановления отрасли к докризисным значениям.

«События 2022 года и заметный рост цен на жилую недвижимость, особенно в первые месяцы 2022 года, отразились как на готовности россиян покупать жилье, так и на рынке в целом. На сегодняшний день мы отмечаем, что ситуация начинает хоть и медленно, но стабилизироваться благодаря продлению программ льготной и субсидируемой ипотеки, постепенному восстановлению темпов строительства с переходом на отечественные, индийские и турецкие стройматериалы, а также переориентации в каналах продаж», — сказал коммерческий директор Calltouch Артур Саркисян, уточнив, что в коммерческой недвижимости также прослеживается тенденция на восстановление отрасли.

Обороты компаний в сфере строительства и недвижимости в I квартале 2023 года по отношению к аналогичному периоду 2022-го показали положительную динамику — увеличились в среднем на 13%. На рост показателя могли повлиять общее увеличением цен в отрасли или повышение интереса со стороны покупателей после «затишья», говорится в исследовании. Data-журналист банка Точка Юлия Криган уточнила, что у этой сферы есть сезонность. Так, например, ежегодно в I квартале обороты относительно предыдущих двух снижаются.

В то же время эксперты отмечают, что девелоперы пока не досчитываются привычного числа обращений от клиентов: в среднем их количество ниже показателей I квартала 2022-го на 28%.

Восстановление отрасли заметно и по растущим темпам найма сотрудников. В I квартале 2023-го по сравнению с аналогичным периодом 2022-го число открытых вакансий в строительстве и недвижимости в среднем по РФ по всем сегментам МСБ увеличилось на 11%. Это объясняется не только необходимостью новых рабочих рук для быстрого возвращения к докризисным показателям, но и внешними причинами, среди которых отток мигрантов, отметила руководитель Службы исследований hh.ru Мария Игнатова.

Ранее в этот день председатель правительства РФ Михаил Мишустин, выступая на марафоне «Знание», заявил, что российская экономика [находится на пути уверенного восстановления](https://iz.ru/1504253/2023-04-26/mishustin-ukazal-na-polozhitelnuiu-otcenku-ekonomiki-rf-zapadnymi-ekspertami). Он отметил, что даже международные организации прогнозируют России более позитивную динамику в ближайшие два года.

# 28.04.23 ЗаНоСтрой. В строительный полдень. Детские игровые площадки предложили размещать на крышах новостроек

Преобладающее число семейных покупателей квартир в московских новостройках поддерживает идею обустройства детских игровых площадок на крыше здания. Согласно опросу, более половины московских родителей (64%) положительно смотрят на такую инициативу.

Своё мнение опрошенные объясняют тем, что размещение детской площадки на эксплуатируемой кровле поможет сэкономить территорию рядом с жилым объектом на земле, чтобы использовать её для организации парков, скверов или отдать под прочие общественные нужды.

Вместе с этим респонденты отметили, что на крыше может располагаться исключительно общедомовая площадка для прогулок детей вместе с родителями. Размещение детского сада на кровле 80% участников опроса считают неудачной идеей по соображения безопасности.

# СТАТЬИ, ДОКЛАДЫ, ИНТЕРВЬЮ

# 21.04.23 ЗаНоСтрой. Круглый стол НОСТРОЙ о строительном комплексе и системе саморегулирования затронул все важнейшие вопросы работы стройкомплекса России

Вчера, 20 апреля в рамках деловой программы XXII Всероссийского съезда Национального объединения строителей состоялся круглый стол НОСТРОЙ «Строительный комплекс и система саморегулирования. Практические аспекты». Ведущим круглого стола выступил президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы Нацобъединения.

Антон Глушков отметил, что на круглом столе стоит задача подвести итоги работы за 2022-й и предыдущие годы, а также обсудить, как СРО справляются с теми обязательствами, которые на них возложены законодательством, а также по тем функциям, которые СРО взяли на себя в инициативном порядке.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвар Шамузафаров напомнил, что НОСТРОЙ и НОПРИЗ в 2022-ом активно работали над Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, и сегодня работа строится, исходя из утвержденных положений Стратегии. Так, большое внимание уделяется совершенствованию системы технического регулирования в строительстве, переходу на параметрический метод нормирования и применению риск-ориентированного подхода в строительстве, а также введения альтернативных способов обоснования проектных решений. Кроме того, стоит задача перевода технических документов в машиночитаемый и машинопонимаемый формат. Все эти положения нашли отражение в поправках в Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений», где вводится плоская система создания, утверждения и контроля за нормативно-техническими документами в строительстве – основные функции передаются Минстрою России.

Кроме того, законопроектом упраздняются все обязательные СП и ГОСТы, а также СТУ – нормативно-технические документы будут носить добровольный характер. При этом, поскольку резко сокращается влияние государства на проектирование и строительство, необходимо принять поправки в ряд законов, которые обеспечат усиление ответственности и влияния профессионального сообщества в отрасли. Таким образом, нужно незамедлительно внести поправки в 10 законов, в том числе, в Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений», в Гражданский, Административный, Градостроительный, Уголовный, Трудовой кодексы, закон «Об архитектурной деятельности» и так далее. Сегодня НОСТРОЙ и НОПРИЗ приступают к такой работе.

В свою очередь господин Глушков заметил, что когда речь идёт об экономике строительства, то без типового проектирования очень сложно. «Поэтому как раз одна из точек соприкосновения двух национальных объединений – это навести порядок в типовом проектировании не просто с точки зрения формирования реестра. Вы знаете, что Минстрой на протяжении последних шести лет ведёт реестр сначала экономически эффективной документации, сейчас типовой. Но вместе с тем, от того, что этот реестр существует, большая часть субъектов по-прежнему ими так активно не пользуются. Поэтому типовое проектирование – это гарантия экономической целесообразности, гарантия правильных, выверенных экономических и технических решений», – заключил Антон Николаевич.

Председатель Экспертного совета НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере Алексей Белоусов отметил, что темпы строительства в ближайшие годы снижаться не будут, отрасль активно поддерживается государством. При этом в предыдущие годы были внесены поправки в 4 закона и более 40 документов Правительства и Минстроя России, которые легли в основу поддержки отрасли. А инициативы для создания этих документов родились в НОСТРОЙ, в саморегулируемых организациях и у отдельных членов СРО. В 2022 году Экспертный совет рассмотрел более 30-ти документов, подготовил 12 заключений, которые были направлены в органы государственной власти и были поддержаны как законодателями, так и исполнительной властью. И в ближайшие годы эта работа будет только нарастать.

Управляющий директор АО «Дом.РФ» Анатолий Азизов отметил, что работа госкомпании и НОСТРОЙ строится на постоянной, системной и весьма эффективной основе. Взаимодействие крайне важно, потому что нормотворческая деятельность, которой активно занимается «Дом.РФ», невозможна без аналитики, которую формирует и предоставляет Национальное объединение. Причём эта аналитика идет «с полей», от конкретных представителей профессионального сообщества, и тем более ценна для эффективной работы. НОСТРОЙ и «Дом.РФ» совместно занимаются такими большими проектами как инициативы, связанные с совершенствованием оборота земель, формированием банка земельных участков и градостроительной подготовки таких земель. Также крайне важен механизм комплексного развития территорий (КРТ), потому что появился инструмент, который позволяет с оптимизмом смотреть на перспективы развития городов. Кроме того, постоянно в повестке дня стоят вопросы образования и подготовки кадров, и здесь НОСТРОЙ даёт очень важные ориентиры.

Председатель комитета по жилищному строительству НОСТРОЙ Дмитрий Шаповал остановился на проблемах и перспективах жилищного строительства в ближайшие годы. Он отметил, что рекорд 2022 года по вводу жилья был заложен ещё в 2019 году, когда в стройке одномоментно было более 100 миллионов квадратных метров жилья, однако в следующие годы этот показатель снижался до 96-ти миллионов «квадратов». Для того, чтобы сохранить набранные темпы, в строительстве должны быть одновременно не менее 140 миллионов квадратных метров жилья, и нужно разрабатывать механизмы привлечения средств граждан для покупки таких объемов жилья.

Член Совета НОСТРОЙ, председатель комитета по промышленному строительству НОСТРОЙ Вячеслав Шаляхин представил результаты работы Нацобъединения над Каталогом импортозамещения, которая была начата год назад в экстренном порядке из-за ухода из страны десятков иностранных производителей строительных материалов, изделий, машин и оборудования. Каталог был разработан по поручению Минстроя России, к работе были привлечены десятки экспертов, и уже в июле 2022 года оттуда можно было получить информацию почти о 1.000 наименований отечественных материалов или продукции из дружественных стран. Сегодня в каталоге более 3.100 позиций, им активно пользуются не только строители, но и заказчики, чиновники, проектировщики. На внесение материалов и изделий в Каталог уже «стоит» очередь из производителей, и до 80% заявок после рассмотрения в рабочей группе удовлетворяются.

О роли СРО в системе ценообразования в строительстве на примере Ивановской области рассказал генеральный директор Ассоциации саморегулируемая организация «Ивановское Объединение Строителей» Дмитрий Кочнев. Он напомнил, что Ивановская область стала пилотным проектом и одной из первых в числе 7-ми регионов перешла на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве. СРО «Ивановское Объединение Строителей» контактировала с поставщиками и подрядчиками для наполнения ФГИС ЦС, активно помогала в этом Департаменту строительства области. Для этого была разработана программа «Стимул», которая позволяла вносить данные во ФГИС ЦС и сохранять динамику этой работы. В итоге область первая вышла почти на 100% уровень наполняемости ФГИС ЦС, а также предоставляла в 2022 году в КСР тысячи позиций по строительным ресурсам.

Тему независимой оценки квалификации подробно представил вице-президент НОСТРОЙ, Председатель СПК в строительстве Александр Ишин. Он сообщил, что на сегодня полномочиями по проведению экзаменов по независимой оценке квалификации (НОК) наделены 57 Центров оценки квалификации и 100 экзаменационных центров в 69-ти регионах России и 1 – в Белоруссии. Работа по открытию ЦОКов и ЭЦ продолжается, в том числе, в удалённых городах – к концу года ими будет закрыта вся Россия. Сегодня в НРС включены сведения более, чем о 260-ти тысячах специалистов – все они в течение 5-ти лет должны пройти НОК и подтвердить свою квалификацию. СПК разработаны 500 экзаменационных вопросов, из них 50 методом случайной выборки выдаются на экзамене, а ответить достаточно на 36 из них.

Анализ судебной практики применения градостроительного законодательства о целевом использовании средств КФ ОДО представила член Совета НОСТРОЙ, председатель комитета по цифровой трансформации строительной отрасли НОСТРОЙ Ирина Кузьма. Она напомнила о правовых основах использования КФ ОДО и рассказала о конкретных примерах судебной практики по возложению на СРО субсидиарной ответственности за своих членов. Практика эта весьма разнообразна, поэтому нужны более чёткие законодательные основы для судебного производства и решений.

Член Совета НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ по Уральскому федеральному округу Юрий Десятков рассказал о работе по выдаче займов членам СРО «Союз строителей Урала и Сибири» из компенсационного фонда СРО и предложил сделать эту меру постоянной, поскольку она хорошо работает, помогает компаниям и повышает роль СРО в строительном процессе.

Управляющий директор головного регионального центра Банка «Дом.РФ» Александр Галичанин сообщил, что с 2022 года эта кредитная организация включена в перечень банков для размещения компфондов СРО. Сейчас банк запускает новые продукты для СРО и их членов, преимущества банка – гибкая процентная политика, сохранение доходности при досрочном расторжении договора, готовность давать предложения как по корпоративным, так и по розничным продуктам СРО и их членам.

По завершении выступлений президент НОСТРОЙ Антон Глушков ответил на вопросы участников круглого стола.

# 22.04.23 АНСБ. НОСТРОЙ занял ключевое место в строительной отрасли России

Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров, имея за спиной огромный опыт государственной и общественной деятельности, способен не только поддержать, но и дать правильную оценку работе НОСТРОЙ в последние годы. И это особенно ценно на фоне XXII Всероссийского съезда строительных СРО:

- Все те направления деятельности, которые были созданы в НОСТРОЙ в последние годы и по которым работает коллектив во главе с Антоном Николаевичем Глушковым, являются абсолютно правильными. Причем все вопросы решаются комплексно, исходя из интересов строительной отрасли в целом. А активность, кругозор и авторитет президента НОСТРОЙ являются в настоящий момент весьма ценным активом для Национального объединения строителей.

В качестве примера могу привести создание и развитие Каталога импортозамещения, который сформировал НОСТРОЙ, - о его работе Антон Глушков регулярно докладывает и в Минстрое России, и на публичных мероприятиях. Сейчас это направление получает дополнительное развитие в виде реестра добросовестных поставщиков стройматериалов. Это огромный труд, который никто, помимо НОСТРОЙ, сделать не может. И то, что НОСТРОЙ берется за такие задачи, которые позволяют подготовить необходимые для Минстроя России основания для того, чтобы он выступал с предложениями по развитию промышленности строительных материалов и изделий, очень ценно для всей строительной отрасли.

Хочу напомнить о большой роли, которую сыграл НОСТРОЙ при разработке такого важного государственного документа как Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ– 2030. То, что в Стратегии появилось очень много вопросов, касающихся саморегулирования и новых подходов к осуществлению инвестиционно-строительной деятельности, во многом заслуга руководителя НОСТРОЙ Антона Глушкова, который способен поставить перед собой крупные системные задачи и обеспечивать их выполнение.

Еще одно очень важное направление, которым в последние годы занимается НОСТРОЙ, - это развитие жилищного строительства. И то, что у нас в 2022 году построено 102,7 млн кв. м жилья, что только одна отрасль в прошлом году дала такие невероятные результаты, во многом связано с обновленной  системой регулирования и с деятельностью обоих национальных объединений – НОСТРОЙ и НОПРИЗ, которые боролись за минимизацию административных барьеров. Чем больше свободы у бизнеса и чем меньше административный диктат, тем лучше результат. Мы минимизировали влияние государства на жилищное строительство и получили соответствующий результат. Сегодня доля государства в финансировании жилищного строительства составляет около 2%, а 98% - это то, что строится за счет самофинансирования, самоуправления и саморегулирования. И в этом огромная роль НОСТРОЙ.

И, конечно, НОСТРОЙ и президент Антон Глушков смогли стронуть с места такой тяжелый вопрос, как ценообразование и пересмотр сметных нормативов в строительной отрасли. Эта деятельность помогла Минстрою России своевременно реагировать на происходящие изменения – например, оперативно подготовить постановление Правительства России по корректировке стоимости госконтрактов из-за роста цен на стройматериалы. Это помогло тысячам компаний удержаться на рынке,  достроить начатые объекты и сняло остроту вопроса. И в этом – несомненная заслуга Национального объединения строителей.

Хочу отметить, что профессиональное  сообщество высоко оценило ту роль, которую сыграл Антон Николаевич Глушков в обновлении и развитии деятельности НОСТРОЙ, и то место, которую сейчас занимает НОСТРОЙ в строительной отрасли страны. Как его коллега и как руководитель строительных СРО я все эти годы наблюдал за президентом НОСТРОЙ и видел, что работа выстроена абсолютно правильно и она очень эффективная. Я как коллега – президент НОПРИЗ - поддерживаю его кандидатуру, а как руководитель СРО буду его выбирать.

# 22.04.23 АНСБ. Ефим Басин: Саморегулирование позволило сплотить профессиональное сообщество

Первый президент НОСТРОЙ, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Герой социалистического труда Ефим Басин стоял у истоков системы саморегулирования в строительстве. И его взгляд на ситуацию на фоне XXII Всероссийского съезда СРО особенно важен и актуален:

- Разговоры о том, нужно ли нам саморегулирование, правильно ли в свое время отказались от лицензирования, продолжаются по сей день. Но я могу прямо сказать всем сомневающимся: саморегулирование в нашей стране состоялось, и мы перешли на него правильно и своевременно. Если бы его не было, то количество ошибок и трудностей, связанных с развитием строительной отрасли, было бы в разы выше. Самое главное, что оно позволило объединить усилия и сплотить профессиональное сообщество. В результате оно стало единым «фронтом» в борьбе за интересы строительной отрасли и обеспечило надежную связь между государственными органами, прежде всего, с Минстроем России, Комитетом Государственной Думы по строительству и ЖКХ и другими организациями. Так строительное сообщество не только обрело голос, но и усилило его. Кроме того, появилась площадка, на которой можно выявлять и обсуждать серьезные проблемы, находить пути их решения и объединять усилия для достижения целей. Поэтому роль НОСТРОЙ и НОПРИЗ в нынешних условиях трудно переоценить.

Мы видим, как, наконец, к строительному сообществу повернулись лицом государственные органы – прежде всего, Минстрой России в лице Ирека Файзуллина, а также по-другому стала работать Государственная Дума вместе с Экспертным советом при профильном Комитете. Они теперь, действительно, прислушиваются к мнению сообщества и принимают определенные меры.

На мой взгляд, весьма удачным четыре года назад оказался выбор на пост президента НОСТРОЙ Антона Глушкова. Я горжусь тем, что «открыл» его, когда предложил его в первые годы становления Нацобъединения в качестве руководителя Экспертного совета НОСТРОЙ. Он «рос» на глазах, мы видели его глубокий и вдумчивый подход – ему приходилось рассматривать серьезные нормативные акты, которые влияли на развитие отрасли. Поэтому, став президентом НОСТРОЙ, он сумел активно включиться в работу и обратил внимание на узкие и проблемные моменты, которые необходимо решать.

Что хотелось бы отметить? В первую очередь ценообразование – это огромная проблема отрасли,  когда независимо ни от каких объективных причин растут цены на стройматериалы. А связь только одна: спрос увеличивается, и цены моментально повышаются, потому что производители не хотят упустить момент, чтобы получить сверхприбыль. Здесь очень существенными оказались усилия НОСТРОЙ по продвижению механизма пересчета цены контракта. А если говорить о реформе ценообразования, переход на ресурсный метод, к которому отрасль идет довольно мучительно и медленно, - это не только очень большая работа, но и большая политическая воля. Для этого перехода необходимо создать систему мониторинга всех цен во всех регионах, чтобы добиться объективности при составлении смет. НОСТРОЙ взял на себя часть этой тяжелой работы.

Также мне нравится подход Антона Глушкова к вопросу подготовки кадров. Сейчас организованы связи с Узбекистаном и Таджикистаном, где реализуются мероприятия по подготовке строителей для наших строек,  чтобы это были не случайные люди, а подготовленные, знающие русский язык и ориентированные под конкретного работодателя специалисты.

Однако у меня вызывают некоторые опасения методы, которыми в строительной отрасли  внедряется независимая оценка квалификации (НОК). С 1 сентября 2022 года все инженеры, находящиеся в Национальном реестре специалистов строительной отрасли, должны подтверждать свою квалификацию через только НОК. Идея, по сути, очень нужная, но как она исполняется? Мы в свое время боролись с торговлей «корочками» при повышении квалификации специалистов. Теперь же я вижу опасность, что НОК превратится в торговлю «сертификатами НОК», потому что процедура дорого стоит и опять поставлена на коммерческую основу. Сейчас организовано более 60 Центров оценки квалификации, и некоторые из них уже засветились на подтасовках результатов экзаменов. Нельзя, чтобы НОК превратилась в мошенничество и коммерциализацию.

В целом же, я считаю, что НОСТРОЙ сегодня на своем месте, большинство мероприятий проводится совместно с заинтересованными ведомствами, нет раздора и разобщенности. Даже Стратегия развития отрасли до 2035 года показала, насколько эффективнее стала совместная работа. Сейчас НОСТРОЙ, Российский Союз строителей, Торгово-промышленная палата, Российский союз промышленников и предпринимателей, НОПРИЗ, Союз архитекторов и Союз проектировщиков объединили усилия  и работают на развитие отрасли. Так держать!

# 22.04.23 АНСБ. НОСТРОЙ избрал президента и получил наказы на светлое будущее

21 апреля в Москве состоялся очередной XXII Всероссийский съезд Национального объединения строителей. На Съезд собрались руководители и представители 213 саморегулируемых организаций в области строительства, а также высокие гости из Минстроя России, обеих Палат Федерального собрания, Ростехнадзора и дружественных отраслевых объединений.

Первое впечатление от зала и кулуаров Съезда – народа собралось очень много, впервые за последние два года зал был практически заполнен до последних рядов. То ли соскучились коллеги по живому общению, то ли хотели из первых уст руководителей отрасли получить наказ и направление движения, то ли потому, что Съезд – выборный, а избрать правильного президента  - долг каждого уважающего себя руководителя СРО. В итоге почти 400 человек общались, получали информацию, а кто-то еще и голосовал.

На самом деле, особой интриги с выборами не было – как уже повелось в последние семь лет, еще со времен Андрея Молчанова, окружные конференции СРО выдвинули только одного кандидата – и им стал действующий президент Антон Глушков. Невероятная активность первых четырех лет и огромный задел мыслей, инициатив и проектов обеспечили Антону Николаевичу не только поддержку практически всех СРО во время его первой каденции, но и выразительный результат на выборах 21 апреля: из 207 голосовавших 201 человек проголосовали «за» кандидатуру Антона Глушкова. Так что курс, заложенный в последние четыре года, меняться не будет, а вот работа – только нарастать. А о планах нового/старого президента можно узнать из его интервью журналу «Строительство»: <http://www.ancb.ru/publication/read/14879>.

**Наказано – жить, а не выживать!**

Высокие гости прибыли на Съезд НОСТРОя не только с подарками в виде грамот и благодарностей, но и с наказами и пожеланиями.

Глава Минстроя России **Ирек Файзуллин**, перечислив все  достижения отрасли в 2022 году – от рекордов по вводу жилья до реформы нормативно-правовой базы строительства, призвал активнее работать с Каталогом импортозамещения, который год назад запустил НОСТРОЙ. Поскольку картинка с производством отечественных стройматериалов стала более-менее понятной, теперь стоит задача сформировать постоянный спрос со стороны стройки и загрузить предприятия стройиндустрии долгосрочными заказами. А из ближайшей перспективы министр обозначил работу по рейтингованию подрядчиков и формированию механизма скоринга, когда на одно цифровой площадке заказчику будет доступно открытое досье компании со всеми ее заказами, материальной базой, сотрудниками и штрафами – и эта информация ляжет в основу решения по выбору подрядчика даже в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ.

И еще одна огромная проблема, которой необходимо озаботиться всему строительному сообществу, - повышение производительности труда в строительстве. Рекорды, может быть, и ставятся, но при этом производительность труда в стройке демонстрирует «отрицательный рост» и за последние годы не только не выросла, но и упала «ниже плинтуса». Вопрос министра: «Почему мы не можем сделать здесь рывок?» - можно считать риторическим, но отвечать на него придется, потому что без этого никакие нацпроекты, ФАИПы, миллиарды квадратных метров и тысячи километров дорог построены не будут. Стройке уже сейчас не хватает почти миллиона человек, а для реализации пятилетних планов нужно дополнительно еще почти 2 миллиона строителей – а взять их негде. Выход один – новый подход к организации и управлению строительством, внедрение новых технологий, «цифры» и прочих робособак и 3D-моделей и принтеров. Кто станет идеологическим центром такой перестройки? Будем наблюдать…

Председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ **Сергей Пахомов** пообещал строителям много новой и интересной работы, больших заказов и не менее больших денег, но обратился уже именно к саморегулируемым организациям, напомнив, что именно СРО по закону отвечают за своих членов и результаты их работы. И вообще, СРО и НОСТРОЙ – это ядро профессионального сообщества, площадка, на которой должны открыто и свободно обсуждаться  все проблемы и инициативы со всеми участниками строительного процесса, включая и органы государственной власти. Сегодня от активной профессиональной позиции СРО И НОСТРОя зависит эффективность строительной отрасли – и законы, и иные нормативные акты нужно принимать с учетом мнения профессионального сообщества, но это мнение должно быть сформировано, представлено властным структурам, активно и агрессивно продвигаться  и отстаиваться. Пока же НОСТРОю можно только пожелать активизировать эту работу. «Ситуация для отрасли сегодня максимально благоприятная и будет преступлением не продвинуть отрасль вперед и не вывести ее на следующую ступень», - завершил свое выступление С.Пахомов.

Президент НОПРИЗ **Анвар Шамузафаров**одной из главных задач НОСТРОЙ на ближайшие годы назвал реформу технического регулирования в строительстве и как следствие повышение персональной ответственности главных инженеров и главных архитекторов проектов за результаты работы. А Национальный реестр специалистов станет той магической палочкой, с помощью которой компании-бракоделы будут удаляться с рынка.

Первый президент НОСТРОя **Ефим Басин** подкинул «в корзинку» работы НОСТРОЙ две вечные проблемы – деньги и люди, а точнее, ценообразование и кадры. Цены на строительные ресурсы, особенно на экспортные, напрямую зависят от мировой конъюктуры, и если в Европе подорожал металл, то и в России он тоже дорожает – и никакие призывы к патриотичности на эти процессы не влияют. А это ведет к удорожанию стройки, росту цен на жилье и прочим рыночным неприятностям. Так что НОСТРОю нужно мониторить не только наличие стройматериалов, но их стоимость во всех регионах. Ну, а кадры – их нужно искать со школьной скамьи, привлекать детей в колледжи, стараться оттуда привести их на стройки и вообще как-то объяснить, почему молодые люди должны прийти на стройплощадки, работающие в технологиях середины прошлого века. Так что без модернизации стройки и тут не обойтись.

В целом же НОСТРОЙ, судя и по выступлениям гостей, и по отчету президента НОСТРОя Антона Глушкова, все больше становится центром профессиональных компетенций по самым разным вопросам: от ценообразования до цифровизации строительства и создания НОСТРОЙ-агрегатора для покупки стройматериалов. Планы и у президента, и у его команды, и у коллег в органах власти грандиозные. Лишь бы все это успелось сделаться за ближайшие четыре года.

Лариса Поршнева

# 24.04.23 За-Строй. Пузырь, Соломинка и Лапоть

Российским девелоперам придётся искать новые схемы с выходом на присоединённые регионы и ранее неохваченные категории граждан, внедряя современные технологии

*Русская народная сказка «Пузырь, Соломинка и Лапоть» совсем коротенькая, но сколько смысла заложено в ней! Пошли Пузырь, Соломинка и Лапоть в лес дрова рубить, да путь им перегородила речка. И первая же трудность, встреченная ими на их пути, показала, что не заботятся они друг о друге, не подставят в трудную минуту плечо своему товарищу. Не захотел Лапоть перевезти Соломинку и Пузыря через реку, а добрая Соломинка протянулась с берега на берег, да и переломилась. А Пузырь стал хохотать (читай, злорадствовать), да и лопнул. Не рой яму другому – сам в неё попадешь. Вот так бывает с теми, кто не знает настоящей дружбы.*

\*\*\*

Как известно, позиции российских финансовых властей и застройщиков по развитию жилищного рынка страны, мягко говоря, не вполне тождественны. Если для девелоперов ситуация выглядит предельно просто – нужно больше ипотеки, больше дотаций, больше продаж, то господа финансисты смотрят на ситуацию не так однозначно. И закономерно опасаются пресловутого ипотечного пузыря.

Опасения эти далеко не беспочвенные. Вот уже и Президент России Владимир Путин стал пенять на то, что более половины построенных «квадратов» в стране не продаётся. И если так продолжать дальше, то в сфере жилищного строительства произойдёт классический кризис перепроизводства – застройщики сдадут такое количество готовых объектов, под которое просто нет покупателей. В итоге, с одной стороны, власти получат пустующие новостройки и банкротящиеся строительные компании, а с другой стороны – собственных граждан, которые и рады бы улучшить жилищные условия, но не имеют такой возможности при имеющихся ценах на рынке.

Своё видение проблемы представила председатель Центрального Банка РФ Эльвира Набиуллина в ходе недавнего выступления в Государственной Думе. Хозяйка «финансовой горы» прямым текстом раскритиковала ипотечные программы застройщиков. По её словам, Банк России не устраивают «ипотеки от застройщика под 0%», и именно поэтому принимаются меры для ограничения таких инструментов, но их недостаточно. Более того, Эльвира Сахипзадовна предупредила народных избранников, что скоро от них потребуется помощь в создании ипотечного закона.

Дело в том, что сверхщедрые предложения с нулевой процентной ставкой стали откровенным маркетинговым ходом, который вводит потенциальных покупателей в заблуждение. Ценники на новостройки сначала задираются на 30-50%, а уже потом предлагают покупать за такую сумму, чтобы компенсировать выпадающие доходы. Часто переплата из-за этого оказывается даже больше, чем снижение процентов по кредиту. Как результат – с 2023 года ЦБ РФ запретил в итоге «нулевую ипотеку». Что, разумеется, было представлено пиар-командами девелоперов как вредительство со стороны банкиров («а Центробанк-то не хочет, чтобы у вас было дешёвое жильё!»).

Строительную отрасль раньше неоднократно называли локомотивом российской экономики. И если даже эта метафора выглядит несколько преувеличенной, то важную роль строительного бизнеса отрицать никто не будет. Достаточно вспомнить, что именно проблемы с ипотечными облигациями в США стали спусковым крючком для мирового кризиса 2008 года. А ещё пару лет назад многие с тревогой следили за проблемами с китайским строительным гигантом Evergrande. И в том, и в другом случае проблему пришлось решать государству, накачивая экономику ликвидностью и в ручном режиме разбираясь с банками, строительными компаниями и пострадавшими жителями.

Очевидно, что и ведомство госпожи Набиуллиной внимательно следит за российским рынком недвижимости, стремясь не допустить такого же сценария. И поскольку самостоятельно ограничить свои аппетиты застройщики не способны в силу организации бизнес-процессов, вводить искусственное регулирования придётся государству.

Центробанк поначалу закрывал глаза на разгорающийся в России кредитный пузырь, поскольку рынок сравнительно легко прошёл острую фазу рецессии в экономике, однако затем регулятор спохватился, поскольку банки получили себе на баланс переоценённые залоги и возможные риски в виде потенциально проблемных заёмщиков.

Было принято решение об увеличении нормативов по тем ипотечным кредитам, полная стоимость которых ниже доходности 10-летних ОФЗ. Дополнительные резервы по таким кредитам банкирам теперь придётся формировать, начиная с 30 мая 2023 года.

Вопросами регулирования жилищного рынка занимается и Глава государства, находя для этого время в своём сверхнасыщенном графике. Так, на недавней встрече с генеральным директором госкомпании «Дом.РФ» Виталием Мутко Президент предложил рассмотреть вопрос льготной ипотеки для вторичного рынка недвижимости. Сейчас льготную ипотеку на вторичке можно получить только в Дальневосточном федеральном округе, но большинство риэлторов сходятся во мнении, что новые стимулы окажут позитивное влияние на весь рынок недвижимости, поскольку можно будет спокойно продавать квартиру на вторичке, и эти деньги использовать для покупки новостройки.

Владимир Владимирович также отметил, что рынок недвижимости затоварен, и в дальнейшем это может привести к снижению объёмов строительства и ввода жилья. При этом отмечалось, что рынок затоварен не потому, что нет спроса, а потому, что цены на жильё завышены.

Как поведал на днях директор департамента банковского регулирования и аналитики ЦБ РФ Александр Данилов:

После запуска ипотеки с господдержкой весной 2020 года цены на новостройки в Российской Федерации в среднем выросли на 86 процентов. В результате разница между ценами на первичном и вторичном рынке, составлявшая в начале 2020 года 25 процентов, к концу 2022 года достигла 46-ти процентов.

Далеко не бедствующие бенефициары девелоперских холдингов успешно разыграли карту санкционного давления и добились, с одной стороны, дополнительной поддержки государства, а с другой – спровоцировали всплеск инвестиционного спроса на недвижимость со стороны среднего класса, который принялся лихорадочно перекладываться в бетон из других активов.

Что же, теперь ситуация может измениться. Если льготную ипотеку для вторички одобрят, то, скорее всего, первой реакцией рынка станет рост цен в этом сегменте на 10-20%, одновременно с замедлением ценового ралли для новостроек. Для банков, в частности, Сбера, на который приходится львиная доля ипотечного кредитования в стране, новые стимулы со стороны Правительства РФ будут однозначно позитивными. А вот девелоперам придётся искать новые схемы работы, включая вхождение в новые российские регионы, целевой выход на ранее неохваченные категории граждан (например, беженцев, участников СВО и их семьи) и, разумеется, внедрять новые строительные технологии.

# 25.04.23 АНСБ. Импортозамещение не состоялось: на смену Европе пришел Китай

По заверению застройщиков, проблем с материалами и товарами нет: они заместили одни на другие. Но полностью именно импортозаместить их так и не удалось.

На портале «Все о стройке» прошел круглый стол на тему: «Импортозамещение. Какие проблемы остались в строительной отрасли, и как решают их застройщики». В ходе обсуждения представители крупных застройщиков рассказали об основных проблемах импортозамещения и поделились собственным опытом замены одних производителей на других.

Как отметил заместитель генерального директора по строительству холдинга Setl Group Виталий Ершов, в основном все проблемы с импортозамещением компания решила. Но это не означает, что напряжение спало – попросту внимание переключили на других поставщиков. Из-за этого такой процесс назвать громким словом «импортозамещение» не получается – это больше похоже на обычное замещение одних товаров и материалов на другие. И все же в целом проблемы на данный момент решены, а это главное.

Говоря о выборе страны производителя, Виталий Ершов подчеркнул, что это зависит от конкретного материала – изначально рассматриваются абсолютно все производители. Однако после проведенного анализа выяснилось, что, например, у южных регионов – таких как Иран, слишком высокие цены на некоторые товары, например, фасадные материалы. Плюс ко всему они не подходят питерской компании и по климатическому применению. При этом лифты Санкт-Петербургского завода «Метеор» - бывшего OTIS оказались гораздо лучше турецких, от которых застройщик сразу отказался. В основном же большая часть позиций заместилась на китайские товары – сегодня Китай чуть более долгий, но наименее рисковый партнер. А в целом система закупок выстроена через поставщиков, а не напрямую.

Примечательно, что, как подчеркнул коммерческий директор «Капитал — строитель жилья» Иван Захаров, Китай больше не равно «стыдно». Сегодня большое количество оборудования поставляется именно из Китая. И китайские производители делают замечательные вещи, которые работают годами, не требуя обслуживания, а по качеству ничуть не уступают аналогам.

Вторит ему и заместитель генерального директора по закупкам и логистике VIRA Владислав Минтюков:  производители из Китая научились делать достойный продукт. Лифтовое оборудование оснащено компонентной базой из качественных материалов, понятной в обслуживании, и сервисные компании уже научились с ним работать. Причем на сегодняшний день каких-либо проблем с комплектующими нет, а китайцы очень быстро реагируют на замечания, например, в течение месяца заменили неисправные датчики.

Он отметил, что на сегодняшний день проблем с нехваткой строительных материалов после ухода с отечественного рынка иностранных производителей у компании практически нет. И это несмотря на то, что большинство объектов комплектуются «под ключ». Ранее компания работала с поставщиками из Казахстана, а сейчас использует российские отделочные материалы и сантехнику, которая достаточно качественная. Для фасадов поставляется сербский алюминий, а керамогранит – от индийских производителей.

По словам Владислава Минтюкова, сегодня в работе нужно делать акцент на планирование – решить можно все, дело только в сроках. Поставщики налаживают свои каналы, но иногда для этого нужно время.

Как отметил Иван Захаров, все-таки проблема импортозамещения больше легла на плечи подрядных организаций, чем самих застройщиков.

В целом все застройщики оказались практически в одной ситуации. Наибольшие опасения вызывали технические позиции: лифтовое оборудование, газовые котлы, насосы и т.д. Но рынок моментально восстановился, а дефицит чувствовался очень незначительное время, хотя все ожидали, что он затянется на более долгий срок. Сегодня дефицит не чувствуется практически нигде. Да, бывает, что цена взлетает, бывает, что чего-то в данный момент нет, но это быстро подвозят, а глобальных проблем нет абсолютно.

По словам Ивана Захарова, таких ситуаций, что чего-то не хватает и это может повлиять на строительство или сдачу дома, нет. А то, что было запланировано, в любом случае поставщики привозят.

Своим опытом поделилась и руководитель тендерного отдела ГК ТОЧНО Ольга Шакова. Так, в прошлом году импортозамещение было одним из приоритетных стратегических планов развития компании, над которым ведется работа и в настоящее время. И складывается это неплохо, но полностью все импортозаместить пока не удалось. Хотя российский рынок полностью закрывает потребность компании в базовых строительных материалах, с ними проблем не возникло. Причем, компания строит жилье от класса Комфорт+ и выше.

Сегодня есть положительные тенденции в импортозамещении декоративных фасадных элементов, которых очень много производится в России. И если раньше все пытались снабдить свои фасады итальянской клинкерной плиткой, то сейчас ее уверенно потеснила российская продукция, которая совершенно не хуже по качеству.

Что касается цифровизации, то в компании сейчас активно автоматизируют весь строительный процесс полного цикла. Эта автоматизация происходит на базе «1С», над ней активно работают внутренние разработчики и проектный офис. Кроме того, запущен пилотный проект «BIM-проектирование», работа с которым ведется на базе российского производителя ПО.

К слову, Иван Захаров отдельно отметил импортозамещение в IT-сфере. По его мнению, российские разработчики моментально заменили все ушедшие продукты, сделав это шикарно. Они не просто способны конкурировать, их продукты гораздо лучше того, что предоставляют иностранные специалисты.

Капелька дёгтя

Конечно, сложности все равно остались. В частности, как заметила Ольга Шакова, были проблемы с оборудованием и материалами для инженерных сетей. И бренды, покинувшие российский рынок, на сегодняшний день импортозаместить так и не удалось. Поэтому пришлось один импорт заменить на другой: компания ведет работу с Италией, Турцией, Китаем и Словенией.

Кроме того, компании так и не удалось выполнить программу по импортозамещению лифтового оборудования. При этом, по мнению Ольги Шаковой, нельзя отрицать, что российские производители активно развиваются в этом направлении: они и визуально, и технически оснастили свое лифтовое оборудование максимально приближенно к Европе. Но при соотношении «сроки, ценообразование и качество» российским производителям сложно конкурировать с иностранными. Сегодня иностранные производства предлагают и более короткие сроки, независимо от расстояний, и ценовая политика у них гораздо привлекательней.

В результате при равном качестве ГК ТОЧНО стала использовать не российское, а турецкое лифтовое оборудование: они осуществляют полный цикл от производства до поставки продукции в течение 35 календарных дней, а отечественные поставщики предлагают срок до 60 дней. Да и цена у турецких лифтов ниже. Таким образом, ценообразование и сроки – это то, что необходимо преодолеть отечественным поставщикам.

Также есть проблема с комплектующими к лифтовому оборудованию, которое было поставлено до начала СВО. По словам Иван Захарова, не всегда получается в моменте найти все комплектующие. Иногда нужно потрудиться или искать новые решения.

А по данным Виталия Ершова, эта проблема есть, но каким-то образом она все равно решается. Либо, например, кто-то «кладет себе в карман» необходимую деталь и привозит ее из другой страны, либо пускают «в расход» один лифт, отдавая его на запчасти. Все эти проблемы переложены на подрядные организации, и до застройщиков доходят лишь их эмоции, а не сами проблемы. И как на самом деле происходит этот процесс у поставщиков, застройщики даже не знают, а в страшные истории лучше не верить. Причем стоимость поставок как растет, так и снижается – постоянного роста не наблюдается.

Сменить акцент

Вообще, как заявил Виталий Ершов, важно, чтобы импортозамещение было честным и независимым. Так, в частности, Беларусь – наиболее честная в импортозамещении страна, а белорусские лифты «Могилев» на 99% импортозамещены. Да, у них есть некоторые позиции, которые они закупают в Китае просто потому, что нет смысла глобально развивать производство лифтовых лебедок. Сейчас холдинг Setl Group начал использовать белорусский кирпич. И белорусы откликнулись на поставки одни из первых, они очень аккуратны и точны, с ними приятно работать.

Поэтому, как подчеркнул Виталий Ершов, необходимо продумать проблему импортозамещения сырья, ведь сегодня на очень многих российских производствах используются иностранные компоненты. И получается, что любая производимая продукция в 90% случаев не до конца импортозамещена. И это сегодня наиболее актуальная проблема – уйти от иностранных компонентов. Иначе под угрозой может оказаться абсолютно любое российское производство в строительной отрасли.

В частности, для производства полипропиленовых труб и ламината требуется иностранное сырье. И хотя ламинат сегодня в избытке присутствует во всех строительных гипермаркетах, с ним сопряжена большая проблема: отсутствует пленка для его изготовления. По этой же причине было невозможно изготовить и двери: была лишь древесина для изготовления их каркаса. И это оказалось проблемой для застройщиков, а сам дефицит ламината стал неожиданностью и шоком.

При этом важно заглядывать в будущее: не известно, если в дальнейшем случится подъем строительства, то хватит ли производителям сырья для завершения всех объектов в срок.

О такой проблеме, как замена иностранного сырья для производства продукции российскими компаниями, было сказано впервые. И, как заметила, подытожив Светлана Опрышко, этот вопрос необходимо решать уже сейчас, пока застройщики не столкнулись с ним в остром ключе. В целом же застройщики открыты к сотрудничеству, и каждый может предложить свою более конкурентоспособную по качеству, цене и срокам продукцию, оборудование или материалы.

Галина Крупен

# 24.04.23 ИА Строительство. Атомный проект России: от уникальной отрасли до уникального павильона

[](https://dom.iastr.ru/uploads/posts/2023-04/1682339434_a67bf8154686857_6346bde5b66fc-kopiya.jpg)

Российским комитетом государственного строительного надзора города Москвы был организован пресс-тур по строительство павильона «Атом» на ВДНХ. Наш корреспондент рассказывает об увиденном.

Предыстория строительства. Ранее на месте, на котором строится сегодня «Атом», располагался павильон №19. Он был построен в 60-х годах по проекту архитектора М.И. Виноградского. Здесь располагались павильоны Таджикской и Киргизской ССР. Затем вместо них возвели новый павильон, который изначально назывался «Механизация и электрификация сельского хозяйства», а позже был переименован в «Главный демонстрационно-испытательный вычислительный центр». До 2016 года в здании располагался информационно-выставочный центр МЧС «Арсенал спасения». Затем сооружение снесли, и сейчас на его месте ведется строительство павильона «Атом».

Оно началось в ноябре 2017 года. На сегодняшний день почти завершены строительные работы и происходит подготовка к наполнению будущей музейной экспозиции. В планах на 2023 год открытие экспозиции к 4 ноября.

Как рассказывает Игорь Войстратенко, Председатель Комитета государственного строительного надзора города Москвы, это выставочный просветительский комплекс в формате science center, предназначенный как для широкой аудитории, так и для тех, кто профессионально интересуется вопросами использования атомной энергии. «Атом» станет крупнейшей и самой современной в России экспозицией, посвященной освоению ядерной энергии. Объект рассчитан на посещение 3 тысяч человек в день.

С точки зрения строительства это уникальный объект: он включает 4 наземных и 3 подземных этажа, а его общая площадь составит более 25 тысяч кв. м. На зеленой крыше расположится ресторан и обзорная площадка.

По словам заместителя директора по капстроительству АО «Атомэнергопром» Александру Табачникову, строителям пришлось решать целый ряд сложных технических задач. Одной из трудностей в работе над проектом стало расположение павильона в центре исторической застройки. По этой причине, а также из-за заглубления, которое достигает 18 метров, объект строился по технологии top-down, сверху вниз без внешних распорок. Грунт вынимался постепенно, в нем устанавливались распорные диски, которые затем становились перекрытиями этажей. Распорные диски заливались бетоном, устанавливалось жесткое армирование, способное вынести необходимые нагрузки. В центре каждого диска оставалось отверстие, из которого вынимался грунт, чтобы опуститься на уровень вниз.

Поскольку под павильоном протекает подземная река, была создана противофильтрационная завеса. Пробурили 2965 скважин, в которые под давлением закачивался бетон. Он смешивался с грунтом, который закреплялся и получалась бетонная подушка, на которую теперь опирается здание павильона.

Этим уникальность конструкции не исчерпывается. Огромная консоль, которая используется в качестве потолка, повисает над человеком и с виду непонятно, на чем же она держится. При установке фундаментной плиты необходимо было предусмотреть и якоря, которые создают противовес консоли, достигающей 52 метров в длину. Важной задачей стало перераспределение нагрузки по всему каркасу здания, поскольку две стены, находящиеся под консолью, сделаны из стекла и не могут принять на себя ее вес. Для этого в фундаментной плите были проделаны специальные металлические закладные, к которым крепятся стойки, от них арматура идет в пилоны, а они, в свою очередь, держат консоль.

Уникально и 12-метровое панорамное остекление из многослойного и закаленного стекла размером 12 на 3 метра и толщиной 80 мм. Оно призвано связать внешнее пространство и происходящее внутри павильона. Как отмечает Александр Табачников, до сих пор в России стекло в таком объемном формате еще не использовалось. Да и в мире таких объектов совсем немного.

Не менее важное значение, чем строительство, будет иметь экспозиция, формирование которой уже началось. Смысл ее в том, чтобы показать историю развития атомной энергетики в стране. Архитектурное устройство отражает принцип создания сюжетной линии выставки: восхождение от прошлого через настоящее к будущему.

В павильоне будут выделены несколько экспозиционных зон: «Советский атомный проект», «Время первых», «Современная атомная промышленность» и «Атомариум». Гости павильона познакомятся с историей становления ядерной науки, использования ядерной энергии в мирных и оборонных целях в 1950–1980 годах, современным состоянием отрасли и узнают о ее перспективах.

Владимир Гурвич.

# 27.04.23 АНСБ. Тысячи качественных объектов социальной сферы за пять лет – фантазии или реальность?

Типовое проектирование очень часто связывают с советскими безликими и одинаковыми жилыми домами, стандартными больницами, школами и райкомами партии. Но современный подход к типовому проектированию может стать основой строительства тысяч качественных и комфортных объектов социальной сферы.

По экспертным оценкам, из федерального бюджета ежегодно выделяется 30 млрд рублей на строительство по всей стране нескольких тысяч объектов так называемого «первичного звена здравоохранения» - поликлиник, служб скорой и неотложной помощи, врачебных амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и т.д. Еще примерно 60-70 млрд рублей в год направляется на строительство городских и районных больниц или отдельных их корпусов. На программу строительства 1300 общеобразовательных школ федеральный бюджет выделяет в 2019-2024 годах более 1 трлн рублей, то есть в среднем по 170 млрд рублей ежегодно. Таким образом, по двум крупнейшим направлениям социального строительства – среднее образование и здравоохранение – из центрального бюджета каждый год направляется около 300 млрд рублей. А кроме этого, в сферу социального строительства включаются объекты спорта, культуры и социального обслуживания населения (детские дома, дома престарелых и т.д.), но объемы их бюджетного финансирования гораздо скромнее.

Тем не менее можно достаточно уверенно допустить, что Правительство страны направляет на строительство объектов социальной сферы каждый год более 300 млрд рублей, рассчитывая, что за счет этих средств по всей стране будут создаваться объекты, в которых российским гражданам будут оказываться одинаковые качественные услуги независимо от того, где эти люди проживают.

Однако с практической реализацией этого ожидания властей возникают большие проблемы, поскольку с середины 90-х годов ХХ века всё строительство в стране перешло в разряд так называемого индивидуального: для создания каждого объекта на своем земельном участке необходимо разрабатывать и согласовать полный новый комплект проектно-сметной документации (далее – ПСД). А весь огромный потенциал общесоюзных и республиканских институтов типового и экспериментального проектирования (например, ЦНИИЭП жилища, ЦНИИЭПгражданстрой, ЦНИИЭП учебных зданий, «Союзкурортпроект»), которые, начиная с 1955 года, создали сотни качественных типовых проектов, начал стремительное умирание.

На практике такая трансформация сегодня означает следующее. Допустим, в разных районах одного города надо построить две одинаковые школы на 800 учеников – и для обеих школ местный (городской) заказчик должен отобрать по конкурсу две разные проектные организации, заказать разработку двух проектов, построить две школы - и они, конечно же, будут тоже разными. Программы обучения – одинаковые, детишки – тоже одинаковые, а школы разные – какая-то лучше, какая-то хуже. Почему?

**Что записано в законе?**

Справедливости ради следует отметить, что с момента принятия в 2004 году действующего Градостроительного кодекса и до 2018 года действовала законодательная норма (пункт 3 статьи 49), по которой ПСД любого объекта капитального строительства, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы, можно применять повторно неограниченное количество раз. Если отбросить некоторые нюансы, это означало, что в приведенном ранее примере о школах местный заказчик мог заказать проектирование только одной школы, и, если в итоге разработанный проект ему понравился, «привязать» здание этой школы на второй участок, что позволяло экономить время и бюджетные деньги на стадии проектирования и экспертизы.

Отметим, что законодатель зачем-то дал такой повторно применяемой индивидуальной проектной документации безграмотное второе название «типовая проектная документация», но дело это не испортило и на практике такое «повторное применение» широко практиковалось.

Но наступил август 2018, и даже эту последнюю возможность повторного использования достойных индивидуальных проектов закрыли, исключив приведенную ранее норму статьи 49 из Градкодекса. Вместо этого ввели весьма неубедительную статью 48.2 «Экономически эффективная проектная документация повторного использования», которую в 2022 году заменили на «Типовая проектная документация», и с этого времени повторное использование любой индивидуальной ПСД стало невозможно – закон разрешает повторное использование только проектной документации, на которую повешен ярлык «типовая».

Итак, на сегодняшний день в Российской Федерации существует только один вид проектирования – индивидуальное: проектная документация на конкретный индивидуальный объект капитального строительства разрабатывается по заданию заказчика для конкретного земельного участка, для которого получена исходно-разрешительная документация и выполнены инженерные изыскания. Индивидуальная проектная документация позволяет осуществить только однократное её практическое использование на исходном земельном участке.

Повторно эту же ПСД для строительства точно такого же объекта на ином земельном участке (пусть даже в десяти метрах от первого участка) можно использовать только двумя способами:

а) подготовить полный комплект новой проектной документации (на основе уже использованной при строительстве) и получить новое положительное заключение экспертизы на весь проект. Это позволяет заказчику несколько сэкономить на стоимости и сроках проектирования, но стоимость и срок экспертизы остаются неизменными. При этом качество нового объекта сохраняет все достоинства или недостатки исходного проекта;

б) после завершения строительства исходного объекта включить его ПСД (индивидуальную) в состав так называемой «типовой проектной документации» по регламентам статьи 48.2 Градкодекса. В этом случае «типовой проект» теоретически[[1]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftn1" \o ") можно неоднократно повторно использовать для строительства аналогичных объектов на новых земельных участках. Это должно позволить заказчику значительно сэкономить на стоимости и сроках проектирования (разрабатывается только новый проект фундамента и вносятся, при необходимости, некоторые изменения в иные разделы ПСД), стоимость и срок экспертизы также значительно сокращаются (экспертиза проводится только по новым и измененным разделам ПСД). Однако качество нового объекта по-прежнему сохраняет все достоинства и недостатки исходного индивидуального проекта, хотя он теперь и называется «типовой».

Что важно здесь акцентировать: все объекты, в финансировании которых участвуют бюджеты различных уровней, также проектируются и строятся как индивидуальные проекты.

Строительным (техническим) заказчиком проектной документации бюджетных объектов социальной сферы выступает, как правило, местное управление капитального строительства, а конечным заказчиком и потребителем проектов являются местные органы здравоохранения, образования и т.д. Основная функция технического заказчика на предпроектной стадии – подготовка качественного задания на проектирование с обязательным включением в его состав технологического задания, подготовленного профильными заказчиками объектов.

Задание на проектирование является ключевым документом в процессе архитектурно-строительного проектирования, так как в нем заказчик устанавливает проектировщику все важнейшие параметры для разработки архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений объекта капитального строительства. Соответственно, полное и качественное задание на проектирование на 80% определяет качество разработанной ПСД и в конечном итоге определяет качество самого построенного объекта.

И из всего сказанного можно задаться вопросом: какого же качества получаются объекты социальной сферы, проектируемые и строящиеся по всей стране как индивидуальные?

**Где начинается качество проекта?**

В 2021 году авторами статьи по собственной инициативе был проведен анализ проектной документации некоторых видов объектов капитального строительства социальной сферы (фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеобразовательные школы), находящейся в перечне экономически эффективной проектной документации повторного использования и в перечне типовой проектной документации Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации ОКС (ЕГРЗ), наполняемых Минстроем России и Главгосэкспертизой России.

Анализ выполнялся с целью отбора наилучших практик и рекомендации их государственным заказчикам для повторного (многократного) применения в регионах России.

В итоге анализ выявил прямую зависимость качества проектных решений от качества задания на проектирование (что подтвердилось в 100% рассмотренных нами проектов): практически во всех заданиях на проектирование отсутствовали требования к функционально-технологическим связям различных помещений и их групп, а также требования к зависимым от них архитектурно-планировочным решениям и пространственной организации объекта. Вся рассмотренная проектная документация как рекомендованная, так и не рекомендованная к повторному применению, имела формальные («дежурные») задания на проектирование без сколько-нибудь продуманной технологической части[[2]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftn2" \o ").

По объектам первичного звена здравоохранения из числа экономически эффективной ПД и типовой проектной документации было рассмотрено 34 проекта фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП) и 14 проектов амбулаторий и офисов врачей общей практики. Из них рекомендовано к повторному использованию только 5 (пять) проектов ФАП и 1 (один) проект здания центра амбулаторной онкологической помощи, да и то с указанием основных недостатков, которые возможно устранить.

Из 237 рассмотренных проектов общеобразовательных школ различной проектной мощности, разработанных для регионов России, для повторного использования было рекомендовано 27 проектов школ, причем с условием соответствующей доработки этих проектов.

В качестве наглядного примера невысокого качества проектной документации, включенной в состав экономически эффективной проектной документации повторного использования, ниже приводятся некоторые основные недостатки и нарушения документов стандартизации в проекте общеобразовательной школы на 1100 мест в поселке Знаменский г. Краснодара (не рекомендован для целей повторного применения):

проход из учебного блока начальных классов (БНК) в столовую и обратно пролегает по длинным коридорам (названным «рекреацией»), через вестибюль главного входа первоклассников (зона «грязных ног»), затем через гардероб начальных классов (зона «грязных ног»), далее по коридорам и через вестибюль главного входа старшей школы;

вход в обеденный зал столовой организован только через помещение мойки рук, отдельный (парадный) вход в столовую отсутствует;

блоки помещений гардеробов для 1-4 и 5-11 классов расположены в глубине вестибюлей главных входов, что увеличивает зону «грязных ног». Входы и выходы в гардеробные блоки одни и те же, следовательно, в зону «грязных ног» попадают не только помещения гардеробов, но и вестибюли и все следующие помещения, куда дети смогут разнести уличную грязь на чистой сменной обуви (п. 7.2.15.4 СП 251.1325800.2016 – «зона «грязных ног» в вестибюле должна располагаться в стороне от основных путей движения»);

общешкольные помещения (столовая, зрительный и спортивные залы, библиотека) являются общими для начальной, основной и средней школы – конфликт положений СП 251.1325800.2016;

количество физкультурных залов не соответствует количеству учащихся;

не предусмотрен отдельный спортивный зал блока начальных классов.

и так далее…

Причины «разрастания» в России некачественной ПСД очевидны – падение профессиональной квалификации архитекторов и проектировщиков, отсутствие у них опыта работы и грамотного наставничества, снижение качества экспертизы ПСД на местах.

Но одна из самых главных причин низкого качества проектов состоит в отсутствии в подавляющем большинстве случаев основополагающего документа в процедуре архитектурно-строительного проектирования – задания на проектирование, подготовленного заказчиком не формально, «для наличия», а в качестве основы, фундамента для создания проектировщиком продуманных, эффективных и экономичных проектных решений.

Следовательно, первопричина низкого качества проектной документации социальных объектов капитального строительства лежит, прежде всего, в низком уровне квалификации специалистов заказчиков, подготавливающих задание на проектирование для проектировщиков.

**Реальное типовое проектирование – кто «за»?**

Итак, бюджет (читай «страна») тратит огромные деньги на создание школ, детских садов, больниц, поликлиник, готовит правильные нормативные и технические документы, которые должны лечь в основу всех этих проектов – и на выходе получает мозаику зданий с характеристиками «хороший – не очень хороший – плохой», далеко не соответствующих нормальным ожиданиям.

И что же делать? Ответ на этот вечный в России вопрос есть, и он давно известен – восстановить для таких бюджетных проектов реальное типовое проектирование.

Несколько лет назад мы разговаривали по этому поводу с несколькими авторитетными специалистами от архитектуры, и позиции некоторые из них были негативными. Главный их аргумент заключался в том, что советскую модель типового проектирования в современных условиях восстановить невозможно, так как практически вся советская строительная промышленность (домостроительные комбинаты и заводы крупнопанельного домостроения) уничтожена, а типовые проекты ориентируются именно на серийность и стандартизацию строительных изделий по всей стране.

Возразим корифеям следующими словами.

Во-первых, типовое проектирование – отнюдь не советское изобретение в нашей стране. Уже при Петре Великом были изданы альбомы образцовых фасадов домов, а в дальнейшем, в XVIII – XIX веках, по образцовым (так тогда назывались типовые) проектам строились не только жилые дома и здания присутственных мест, но и дворянские усадьбы. И как писал в 1984 году историк архитектуры Сергей Ожегов, «успехи типового строительства … были в значительной степени обусловлены тем, что типовые проекты являлись носителями передовых художественных взглядов своего времени и служили средством осуществления прогрессивных градостроительных идей регулярного строительства».

Во-вторых, многообразие современных технологий строительства, широко уже представленных на российском рынке, открывают совершенно иные возможности для реализации качественных проектных решений, которыми и должны стать типовые проекты.

Очевидно, что понимание востребованности типового проектирования есть не только у авторов этой статьи, но и у Президента страны, который неоднократно давал соответствующие поручения Правительству. Последний раз такое поручение состоялось 12 февраля 2019 года, когда по итогам расширенного заседания Президиума Государственного Совета Правительству было поручено подготовить предложения по созданию института типового и экспериментального проектирования. Но, как это часто бывает, три года добросовестно готовился вполне рабочий законопроект по воссозданию в стране типового проектирования, и он даже был практически всеми согласован и внесен в Правительство. А закончилось все банальной отпиской – в Градостроительном кодексе появилась статья 48.2 «Типовая проектная документация», содержание которой не только не имеет ничего общего с типовым проектированием, но и содержит крайне ограниченный набор алгоритмов практического применения. Непонятно, кого мы этим суррогатом пытаемся обмануть?

Мы предполагаем, что появление такой спорной нормы в законе позволило формально «закрыть» поручение Президента, но этот «ловкий административный ход» не решил проблемы: по-прежнему все объекты социальной сферы проектируются и строятся как индивидуальные, и все «прелести» это процесса остались с нами.

**От типовой документации – к образцовой**

С одной стороны, в соответствии с современными представлениями о формировании облика городов и сельских поселений, их развитии и освоении новых территорий логично говорить о том, что даже трансформаторная будка должна быть индивидуальным объектом, органично вписывающимся в «интерьеры» городских дворов или сельских улиц.

С другой стороны, все понимают, что также необходимо учитывать экономическую составляющую любого объекта, особенно если он строится за счет средств бюджетов разных уровней. Кроме того, надо брать в расчет установленные сроки строительства таких бюджетных объектов.

Получается, как всегда, что истина где-то посередине. И единственным компромиссным решением, позволяющим уровнять чашу весов между тем, что хочется, и тем, что реально для достижения целей, является создание в стране института типового проектирования (в институциональном смысле).

Разработка ПСД для строительства типовых объектов, в основном социальной сферы, вовсе не означает, что эти объекты «потеряют лицо»!

Проектная документация для строительства типовых объектов должна разрабатывается по особым алгоритмам, существенно отличающимся от процесса проектирования индивидуальных объектов. Для обозначения такой проектной документации в понятийный аппарат можно ввести «дедовский» термин «образцовая проектная документация», раз понятие «типовая» уже девальвировано в Градостроительном кодексе.

Образцовую проектную документацию в современных условиях отличает от индивидуальной несколько ключевых признаков:

1) проектные решения образцовой проектной документации подразумевают существенно более высокое качество, так как для всех регионов страны они разрабатываются централизованно специалистами высокой квалификации на основании методически выверенных заданий на проектирование, что позволяет исключить часто встречающуюся низкую компетентность заказчиков и проектировщиков;

2) по каждому образцовому проекту, кроме базового варианта здания, выполняемого для условий региона самого массового повторного применения, разрабатывается несколько вариантов проекта для различных заданных климатических и сейсмических условий регионов страны, где планируется строительство этого объекта -  и в этом заложено огромное социальное значение образцового проектирования: в любом регионе страны наши граждане должны получать одинаково качественные здания, в которых им будут оказываться одинаково качественные образовательные, медицинские и иные услуги;

3) экспертиза образцовой многовариантной проектной документации для строительства одного типа объекта проводится только один раз, что существенно сокращает сроки экспертизы при «привязке» объектов повторного строительства на местах;

4) образцовая ПСД разрабатывается для объектов, находящихся на условных земельных участках, и не требует выполнения инженерных изысканий и наличия технических условий на присоединение к инженерным сетям энергоснабжения и водоотведения, что существенно сказывается на сроках проектирования объекта;

5) условием создания образцового проекта также является разработка вариантов дополнительных и взаимозаменяемых функциональных модулей объекта, а также элементов входных групп и других частей здания, что придает такому объекту индивидуальные черты внешнего облика.

Очевидно, что стоимость разработки одного образцового проекта с вариантами намного (в разы) выше стоимости разработки одного индивидуального проекта, но при многократном повторном использовании образцовой ПСД экономическая эффективность образцового проекта становится многократно выше, учитывая предусмотренные проектом оптимальные решения в современном строительстве, не говоря уже о качестве проектных решений, сроках строительства и качестве оказываемых впоследствии услуг населению.

**Давайте посчитаем!**

Авторами статьи в конце 2021 года выполнен ориентировочный сравнительный финансовый расчет стоимости работ по разработке образцовой и индивидуальной проектно-сметной документации общеобразовательной школы.

Расчет выполнялся для школы мощностью 1000-1100 школьников. В качестве исходных данных для расчета использовался перечень школ, которые реально планировались к строительству с привлечением бюджетных средств в 2021 – 2023 гг. В этом перечне общеобразовательная школа мощностью 1000-1100 учащихся была запланирована к строительству 17 раз в шестнадцати субъектах Российской Федерации[[3]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftn3" \o ").

По итогам расчетов можно сделать следующие выводы:

- стоимость образцового проекта школы (54,2 млн рублей) **в 2,6 раза дороже** стоимости проектирования одной индивидуальной школы (20,6 млн рублей);

- стоимость образцового проекта школы на 1100 мест со всеми вариантами и привязкой на 17 (семнадцати) земельных участках (182,1 млн рублей) **вдвое ниже** стоимости индивидуального проектирования 17 (семнадцати) школ аналогичной мощности (351,5 млн рублей).

С учетом того обстоятельства, что школа на 1100 учащихся является самой востребованной в сводной заявке Минпросвещения России (только по концессионной программе ВЭБ.РФ планировалось строительство 65 таких школ), очевидно, что экономический эффект от применения образцового проекта многократно возрастет, при этом будет достигнута и главная цель типового проектирования объектов социальной сферы – дети во всех уголках страны будут получать образовательные услуги в зданиях, спроектированных и построенных с учетом всех современных требований и технологий.

**Мы совершенно убеждены, что введение института образцового проектирования – это единственная возможность в короткие сроки создать качественную проектную документацию для строительства и реконструкции в стране тысяч объектов капитального строительства различного функционального назначения, финансируемых за счет бюджетных средств.**

**Андрей Старовойтов**, директор Агентства «КОНУС»

**Сергей Калугин**, архитектор

[[1]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftnref1" \o ") Реальный процесс юридического и организационного применения механизма повторного использования «типовой проектной документации» сопряжен для заказчика со значительным количеством осложнений и проблем, что на практике позволяет воспользоваться этой нормой только ограниченному кругу целевых заказчиков.

[[2]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftnref2" \o ") Пример стандартной записи в реальных заданиях на проектирование школ:*«Планировку общеобразовательной школы, состав помещений, внутреннюю отделку, энергообеспечение и благоустройство земельного участка выполнить согласно требованиям СанПиН 2.4.2.2821-10, а также соответствующих строительных норм и правил, сводов правил, соблюдая требования технического регламента о пожарной безопасности»*. **И больше ничего!!!**

[[3]](http://ancb.ru/publication/read/14914" \l "_ftnref3" \o ") Расчет стоимости проектирования предоставляется редакцией по отдельному запросу.

# 27.04.23 ИА Строительство. XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций: тот же зал, те же лица, те же речи…

Саморегулирование в строительстве существует, если исходить из того, что оно проводит свои съезды.

В Москве состоялся XXII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства. Как обычно, он подвел итоги развития строительной отрасли за последний период и состояния саморегулирования в ней. И, как обычно, заседание протекало без большой дискуссии: хотя поднимались достаточно острые вопросы, большого резонанса у делегатов они не вызывали. А потому можно сказать, что, несмотря на сложную ситуацию в экономике, мероприятие прошло в своем традиционном обычном спокойном формате.

Приветствия и задачи

К делегатам съезда обратился министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин. По его словам, прошлый год был удачным для строителей — объем ввода жилья вырос на 5% и составил почти 103 млн кв. м. Это произошло несмотря на все имеющиеся сложности. Большой объем работы проделан в плане улучшения нормативной базы, совместными усилиями удался очередной шаг по сокращению инвестиционно-строительного цикла. Но работа еще не завершена, предполагается в 2023 году сократить его еще 101 процедуру. Задача непростая и во многом зависит от работы депутатов Государственной Думы.

2022 год стал первым годом, когда была сформирована комплексная программа строительства. Планы 52 органов исполнительной власти по бюджетным инвестициям были объединены в единую комплексную строительную программу. Это позволяет лучше понимать всем участникам процесса, что нужно делать в каждом регионе.

Сегодня строительная отрасль работает в рамках Стратегии ее развития до 2030 года, отметил министр. Это важный документ, позволяющий видеть все цели, и главную из них — ввод 120 млн кв. м. к 2030 году.

2022 год принес и другие перемены. Заказчик стал более серьезно относиться к выбору подрядчика. Это очень важно, так как в условиях антикризисной политики много объектов обеспечиваются единым поставщиком.

Но есть и до конца нерешенные вопросы. По мнению Ирека Файзуллина, нам нужно понять глубинные причины, мешающие сделать рывок в росте производительности труда на строительной площадке.

Свой взгляд на ситуацию в отрасли в своем приветственном слове изложил председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. По его мнению, важно вырабатывать методы по совместной работе НОСТРОЙ и ГД. Это связано с тем, что, сколько бы денег ни закачивалось в строительный комплекс, в конечном итоге все зависит от административных процедур, а для повышения их эффективности строительное сообщество должно быть более активным. Для этого ему следует более умело использовать имеющиеся инструменты.

Сегодня для стройкомплекса страны складывается очень благоприятная ситуация, отметил депутат. Это связано с масштабной поддержкой отрасли со стороны государства. Было бы ошибкой не воспользоваться таким моментом и не поднять строительство на новую ступень.

Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко в свою очередь отметил, что саморегулирование в строительстве за время своего существования доказало свою эффективность. Благодаря ему идет актуализация стандартов, ведется реестр специалистов. Стоит задача внедрения современных передовых отечественных технологий, в том числе ТИМ.

Целую программу деятельности в своем выступлении предложил почетный президент НОСТРОЙ Ефим Басин. По его словам, отрасль проявила устойчивость благодаря работе Правительства РФ и профессиональному сообществу. Но впереди новые задачи и новые вызовы. В частности импортозамещение, и прежде всего — строительного оборудования. Сегодня на 70-80% оно импортное. Помогает решать проблему каталог импортозамещения, сегодня в нем свыше 3000 позиций.

Другая острая проблема — ценообразование. Стыдно, что цена на продукцию во многом зависит от ситуации на международном рынке. Там они растут, и у нас автоматически происходит то же самое. Это неправильно, нам нужно улучшать мониторинг цен.

Без квалифицированных кадров не достичь поставленных целей по объему вводимого жилья, ни по росту производительности труда, ни по усилению безопасности и качества строящихся объектов. Здесь есть две проблемы, одна — это ситуация в высшем образовании, другая — подготовка специалистов среднего звена и квалифицированных рабочих.

Как считает Ефим Басин, положение в высшей школе можно признать благополучным. Оно улучшается за счет изменений в программах обучения, выхода из Болонского процесса и к переходу к нормальной системе.

Хуже ситуация в среднем звене, положение тут скорее ухудшается. В стране действуют 1286 средних учебных заведений, которые готовят строительных специалистов. Эти учебные заведения подчинены Министерству просвещения, но ведомству ими заниматься не досуг, и практически они бесхозные. Недостаточна и связь с работодателями; в итоге лишь половина выпускников попадают на стройку. Нужно менять ситуацию. По мнению Ефима Басина, НОСТРОЙ должен взять шефство над этим учебным звеном, а также способствовать укреплению его связи с работодателями.

Цели ясны, за работу, товарищи!

С докладом о задачах и приоритетах НОСТРОЙ на ближайшее время выступил Президент организации Антон Глушков. Среди них — ведение каталога импортозамещения. Для НОСТРОЙ это очень важный проект, он позволяет оперативно находить поставщиков строительных материалов и оборудования.

Еще один приоритет — реформа системы ценообразования. Она вплотную приблизилась к внедрению ресурсно-индексного метода. Рост средней заработной платы в отрасли за прошлый год составил 14,1%. Также за год заполняемость ФГИС ЦС возросла в 2,7 раза.

Очень полезной мерой стало изменение цены контрактов, оно спасло многие стройки. Однако вопрос до конца не решен, в I квартале 2023 года снова стала расти стоимость металлопроката. Если взять в качестве образца детсад на 90 человек, его смета по этой причине выросла на 6 млн рублей. Практику варьирования цен следует продолжать.

С 2017 года НОСТРОЙ ведет национальный реестр специалистов, сейчас в нем свыше 260 тысяч человек. Это важная задача, учитывая, что сегодня в строительстве занято 6,5 млн человек, а с учетом смежных отраслей и индустрии строительных материалов — 11 млн человек. При этом отрасли не достает еще 1,5 млн работников.

Решать вопрос подготовки квалифицированных кадров помогает формирование консорциумов учебных заведений. НОСТРОЙ участвует в такой структуре, которая объединяет высшие учебные заведения страны и в процессе формирования подобного объединения средних учебных заведений. Такая форма работы вызвана стремительным и постоянным увеличением требований к квалификации строителей, этому также способствует проведение конкурсов по профессии, в которых активно участвует НОСТРОЙ.

В решении всех этих вопросов важную роль играет саморегулирование. По словам Антона Глушкова, если СРО ничего не делает, то трудно заставить власть прислушиваться к нему. Очень нужна активность местных организаций, а НОСТРОЙ подхватывает их инициативы и выносит на федеральный уровень.

Съезд также решил важный кадровый вопрос — избрание нового президента НОСТРОЙ. Им на новый срок снова стал Антон Глушков. Во время тайного голосования из 207 проголосовавших 201 подали свой голос за его кандидатуру.

Марк Горский

# 27.04.23 ЗаНоСтрой. Али Шахбанов: Парадоксальная ситуация – имея большие бюджетные инвестиции, наши компании разоряются или уходят с рынка

Причины такого положения дел в несправедливой системе организации торгов и внеэкономических методах администрирования. При этом компании без гарантированной загруженности объёмами работ не имеют возможности развития, расширения материальных активов, техники, содержания персонала ИТР и квалифицированных рабочих. Такую точку зрения высказал президент Саморегулируемой организации Ассоциация Межрегиональное отраслевое объединение работодателей «Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа» (СРО Ассоциация «ГС СКФО», СРО-С-028-17082009) Али Шахбанов. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Махачкалы.

В первую очередь, по мнению Али Башировича, важен анализ состояния строительного комплекса, а также имеющихся у него возможностей и барьеров на пути развития. На основе полученных данных необходимо разработать действенные механизмы реализации. Это и есть алгоритм разработки предложенной саморегуляторами дорожной карты на ближайшую перспективу.

Вопросов, требующих ответов, достаточно много. Например, как добиться эффективности госзакупок в сфере строительства? Другая серьёзная проблема – демпингование начальной максимальной цены контракта ниже порога безубыточности. Те, кто думает, что низкие цены на строительную продукцию – благо, поскольку экономятся бюджетные средства, не разбираются в основополагающих постулатах экономического развития.

Демпинговые цены чреваты тем, что подрядчик может не завершить работу либо возведёт объект некачественно, либо исполнение контракта будет сопровождаться нарушениями его условий, а то и законов. В развитых странах ведётся борьба с демпингом. А в нашей стране, как считает господин Шахбанов, напротив, фактически, практикуют принуждение к нему. Это влияет и на финансовую устойчивость организаций, и на налоговую базу бюджетов всех уровней. И без совместной работы эти проблемы не урегулировать.

Требует детальной проработки вопрос о конкретных формах партнёрства бизнеса и образования с тем, чтобы работодатель мог влиять как на качество подготовки специалистов, так и на организацию учебного процесса и производственной практики.

Согласно статистике, в 2022 году в Дагестане введено в эксплуатацию 1.005 тысяч квадратных метров, что на 2% меньше предыдущего года. По сегменту многоквартирных домов падение составило 11% – введено 485 тысяч «квадратов». Положительная динамика только в индивидуальном строительстве.

По словам главы СРО «ГС СКФО», такое падение объёмов в многоквартирном строительстве может быть и в 2023-м, и в последующие годы. Одна из причин такого срыва – проблемы, с которыми строители столкнулись в 2020-2022 годах: пандемия коронавируса, введение ограничительных мероприятий, безудержный рост стоимости стройресурсов, нехватка рабочей силы и финансовые сложности, которые возникали в ходе исполнения договоров подряда.

Согласно, государственной программе «Развитие жилищного строительства в Республике Дагестан», в этом году в регионе планируется сдать в эксплуатацию 950 тысяч квадратных метров жилья. Это немного. Но и такие показатели региональному строительному комплексу не выполнить без застройки крупных микрорайонов. Необходимы для этого площадь вне городской агломерации со своей независимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Ныне важным условием успеха становится комплексный подход к освоению территорий, а для этого необходимо полностью изменить систему территориального планирования, уверен Али Шахбанов. Требуется предпринять срочные меры по формированию пула добросовестных застройщиков и оказать им помощь при переходе на проектное финансирование, «в противном случае мы не только не поспеваем по темпам, но республика рискует потерять целый сектор жилищного строительства».

Что касается индивидуального строительства, Али Баширович выразил мнение, что хаотичный процесс застройки территорий городов, который наблюдается уже много лет, необходимо направить в управляемое русло. Важным шагом для этого может стать разработка специальной программы стимулирования индивидуального строительства.

В рамках неё должны быть предложены новые градостроительные концепции, чётко определены источники финансирования строительства инфраструктуры, установлены регламенты использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирования фондов обеспечения долгосрочного финансирования и других мер стимулирования. Такая программа, в частности, позволит стимулировать развитие сёл и уменьшить отток населения из горных районов.

# 27.04.23 Известия iz. Четверо храбрых: как специальная программа ускорит развитие новых регионов России

Важнейшим условием эффективности остается безопасность на территориях новых субъектов РФ

[Дмитрий Алексеев](https://iz.ru/author/dmitrii-alekseev)

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

Российское правительство обнародовало программу социально-экономического развития новых регионов, которая рассчитана на несколько лет. В ней учтены расходы на обеспечение жизнедеятельности населения, на повышение оплаты труда работников бюджетной сферы, на выплаты пенсий и маткапитала. Запланированы и средства на развитие культуры и спорта. Обозначены программой и масштабные цели для стройкомплекса страны. В новых субъектах России рассказали о том, что регионы жизненно нуждаются в дотациях и субсидиях для восстановления жилья, различной инфраструктуры, включая огромную дорожную сеть. Подробнее — в материале «Известий».

На годы вперед

Правительство РФ разработало обширную программу социально-экономического развития (ПСЭР) Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей на 2023–2025 годы с целевыми показателями до 2030-го. Об этом «Известиям» сообщили в кабмине.

Новая программа (есть в распоряжении издания) носит комплексный характер. В ней учтены как расходы на здравоохранение, образование, культуру,

— Программой предусмотрена реализация порядка 300 мероприятий, которые будут направлены на восстановление и ремонт инфраструктуры, обеспечение граждан комфортным жильем и необходимыми социальными объектами, что должно привести к повышению уровня жизни граждан новых субъектах РФ до среднероссийских показателей к 2030 году, — сказали в правительстве.

ПСЭР обозначает и масштабные цели для всего стройкомплекса России. А именно: планируется отремонтировать 4,5 млн кв. м жилья. Кроме того, в ближайшие годы планируется построить полтора миллиона квадратных метров нового жилья. Всего будет восстановлено 6,2 млн кв. м жилья. Также в программу развития заложены меры по восстановлению водоснабжения: решение по отлаживанию водовода обеспечит качественной водой 1 млн 200 тыс. жителей Донецкой агломерации, позволит построить и реконструировать 830 км сетей водоканала и водоотведения. Вдобавок ко всему будут обновлены теплотрассы и котельные, отремонтированы тысячи километров дорог. Программой запланировано поставить новые автобусы, а также установить сотни базовых станций мобильной связи.

Помощь особенно требуется в восстановлении городской инфраструктуры, отметил эксперт Центра стратегических разработок (ЦСР) Асхаб Индарбаев.

— На сегодняшний день только в ДНР и ЛНР уже восстановлено 3787 объектов и введено 53 объекта нового строительства, — отметил спикер. — Задействованы 45 715 человек и более 5 тыс. единиц техники. Разработаны мастер-планы по восстановлению и развитию Северодонецкой агломерации и города Мариуполь, генеральные планы городов Мариуполь, Северодонецк, Лисичанск и Рубежное.

В общей сложности, по заявлению вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, уже в 2022 году во всех вновь присоединенных регионах было отремонтировано порядка 8 тыс. объектов. В частности, в том же Мариуполе на конец марта 2023-го работало 110 автобусов и в ближайшее время будет запущена трамвайная линия. И что особенно важно — запущена дорога между Мариуполем и Донецком.

Не понаслышке

Зампред Общественной палаты ДНР Екатерина Мартьянова отметила в беседе с «Известиями», что в первую очередь нужно улучшать благосостояние граждан на Донбассе, а для этого необходимо повышать зарплаты, разработать программы, которые заинтересуют молодежь остаться здесь и работать на развитие региона. Также необходим порядок для реализации на территории ДНР сертификатов на материнский капитал, подчеркнула собеседница.

— Наш регион уже девять лет охвачен войной, а это значит, что вокруг ежедневные разрушения жилого фонда, объектов инфраструктуры, — отметила Мартьянова. — И это не говоря о том, что при Украине в регионе должным образом ничего не делалось. Поэтому сейчас в ДНР всё изношенное и старое, России приходится фундаментально подходить к вопросу модернизации всего: школ, больниц, детских садов, сферы ЖКХ.

Председатель Общественной палаты ЛНР, герой Луганской Народной Республики Алексей Карякин согласился, что сегодня инфраструктура субъекта находится в плачевном состоянии ввиду того, что при [Украине](https://iz.ru/tag/ukraina) с момента ее так называемой независимости в этот сектор не вкладывались средства.

— Примером тому авария в городе Алчевске в 2006 году, которая оставила в 30-градусный мороз 117 тыс. горожан без отопления, — посетовал Алексей Карякин. — По той же причине на сегодняшний день в ряде городов ЛНР полностью отсутствует центральное теплоснабжение. Качество водоснабжения также оставляет желать лучшего. Сейчас необходима полная замена водоводов по всей территории Луганщины.

Екатерина Мартьянова считает, что назрела необходимость создать межведомственную комиссию по реализации программы социально-экономического развития новых субъектов РФ, куда войдут представители органов власти, общественности и бизнеса.

На этой неделе Госдума РФ приступила к процедуре принятия законопроекта о создании свободной экономической зоны (СЭЗ) на территории Донецкой и Луганской народных республик. Для участников СЭЗ будет на 10 лет установлена нулевая ставка на прибыль и на имущество организаций, освобождение от уплаты земельного налога, упрощенная процедура деятельности в сфере градостроительства. СЭЗ будет действовать до 31 декабря 2050 года.

Визитные карточки для жизни

— Учитывая варварские обстрелы киевским режимом территории новых регионов России, их социально-экономическое развитие несколько затруднено, — объясняет ведущий научный сотрудник Центра постсоветских исследований ИМЭМО РАН, доцент МГУ Дмитрий Малышев. — Но определенные приоритеты развития новых российских регионов всё равно очевидны. Это развитие промышленности, банковской сферы, дорожное строительство, теплоснабжение.

По его словам, одним из основных направлений развития ДНР и ЛНР является восстановление жилого фонда. В результате поддержки со стороны правительства РФ уже построено 23 многоквартирных дома на месте разрушенных сооружений, продолжается строительство еще 16 зданий. Одним из главных направлений развития новых регионов является строительство дорог, на что обратил внимание президент РФ Владимир [Путин](https://iz.ru/tag/vladimir-putin) в ходе своей недавней поездки по ЛНР.

— Главная цель состоит в том, чтобы превратить эти регионы в своего рода «визитные карточки», «витрины», сделать их регионами «образцового содержания», — полагает директор Центра исследований постсоветских стран Константин Курылев. — Что касается планов для стройкомплекса России, то здесь тоже нужен именно комплексный подход, ведь восстановить жилье и не построить котельные и водопроводы невозможно. Поставить средства общественного транспорта без строительства новых дорог тоже не имеет смысла.

По оценкам специалистов, еще на середину прошлого года в ДНР было разрушено более 5 тыс. многоквартирных и более 26 тыс. частных жилых домов, более тысячи объектов гражданской инфраструктуры.

Погрузить в нацпроекты

Для каждого российского региона стратегия социально-экономического развития — это основополагающий документ для встраивания в систему госпрограмм и привлечения бюджетных субсидий, отметил эксперт «Народного фронта» Павел Склянчук.

— В первую очередь ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областям необходимо расчистить территории от разрушений и оценить существующие мощности коммунальной инфраструктуры, произвести генеральное планирование территории с учетом нагрузок на существующую и будущую инфраструктуру, обеспечить минимальные подъездные пути к зонам строительства, — указала руководитель направления строительства и ремонтов федеральной компании «Этажи» Анастасия Голова.

Не менее важна и социальная инфраструктура, например, особенно актуальна подготовка школ к новому учебному сезону, добавила эксперт.

По словам Павла Склянчука, в Херсонской области можно выделить проект по строительству нового города на 30 тыс. человек на Арабатской стрелке. Это узкая полоса земли на Азовском море, место может стать еще одной курортной точкой Крымского полуострова, пояснил эксперт.

Склянчук также отметил, что в Запорожской области большие планы по дорожному строительству. В связи с этим стоит подумать о программе утилизации автомобилей. На проблему старого автопарка обратил внимание президент в ходе своей недавней поездки.

«Известия» направили запросы в администрации Запорожской и Херсонской областей.

Качественная интеграция

В пресс-службе Минстроя РФ «Известиям» сообщили, что ведут активную работу и координируют деятельность в разработке региональных программ Запорожской и Херсонской областей, ДНР, ЛНР. Также в министерстве отметили, что в восстановлении новых субъектов принимают участие 74 подрядных организации и регионы всей России в рамках шефской помощи. Особенно активно сегодня участвуют 56 субъектов РФ.

Реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры в 2023–2024 годах позволит улучшить качество предоставляемых услуг для 3 млн человек, сообщил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин. По его словам, комплекс коммунальных объектов в РФ включает около 1 млн км сетей. При этом 42% из них нуждаются в замене или капитальном ремонте.

Куликов М.М.

28.04.23