ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 22.10-29.10.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 4](#_Toc86403500)

[1.1. 26.10.2021 АНСБ. Ипотека и строительство станут драйвером экономического роста 4](#_Toc86403501)

[1.2. 27.10.2021 ЕРЗ. Герман Греф: Ипотека вскоре вернется к прежним объемам и наряду со строительством станет драйвером роста экономики 6](#_Toc86403502)

[1.3. 26.10.2021 За-Строй. С заслуженным званием, Энварыч! 6](#_Toc86403503)

[1.4. 27.10.2021 ЕРЗ. Распространение льготной ипотеки на строительство индивидуальных жилых домов: подробности 7](#_Toc86403504)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 8](#_Toc86403505)

[2.1. 23.10.2021 Минстрой НОВОСТИ. Госдума рассмотрела вопросы финансового обеспечения госпрограммы по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами 8](#_Toc86403506)

[2.2. 26.10.2021 ЕРЗ. Обнародованы рекомендуемые индексы изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 9](#_Toc86403507)

[2.3. 25.10.2021 АНСБ. Главгосэкспертиза ответила на ключевые вопросы по ПП №1315 11](#_Toc86403508)

[2.4. 25.10.2021 АНСБ. Законопроект об обязательной НОК доработают ко второму чтению 11](#_Toc86403509)

[2.5. 25.10.2021 АНСБ. В ГД внесли законопроект об ограничении строительства на подтопляемых территориях 13](#_Toc86403510)

[2.6. 26.10.2021 ЗаНоСтрой. Минстрой России пересматривает документы, регламентирующие порядок контроля Национальных объединений СРО строительной отрасли 13](#_Toc86403511)

[2.7. 27.10.2021 ЕРЗ. Депутаты предложили защитить дольщиков от возможных злоупотреблений застройщиков с эскроу 14](#_Toc86403512)

[2.8. 27.10.2021 ЕРЗ. Проектная документация будет включаться в информационную модель ОКС только в случае, если это определено заданием на проектирование 15](#_Toc86403513)

[2.9. 27.10.2021 АНСБ. В России создадут Ассоциацию строительных экспертиз.. 17](#_Toc86403514)

[2.10. 27.10.2021 За-Строй. Взрывам газа – нет! 18](#_Toc86403515)

[2.11. 28.10.2021 ЕРЗ. Разработаны индикаторы риска для государственного строительного надзора 19](#_Toc86403516)

[2.12. 28.10.2021 АНСБ. Депутаты заподозрили застройщиков в желании смошенничать с эскроу-счетами 20](#_Toc86403517)

[2.13. 29.10.2021 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил срок действия ипотеки 21](#_Toc86403518)

[2.14. 29.10.2021 ЕРЗ. Что же такое – этот МКД? 22](#_Toc86403519)

[2.15. 29.10.2021 За-Строй. На что потратят бюджетные миллиарды 23](#_Toc86403520)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА 24](#_Toc86403521)

[3.1. 27.10.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: Пандемия заставила российские города быстро «поумнеть» 24](#_Toc86403522)

[3.2. 28.10.2021 За-Строй. Ещё полтриллиона для регионов 26](#_Toc86403523)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc86403524)

[4.1. 25.10.2021 ЕРЗ. Что решили на первом совместном заседании общественных советов при Минстрое и при Росстандарте 27](#_Toc86403525)

[4.2. 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: в этом году приблизили финансирование, заложенное на 2022-й, чтобы строительство по запланированным объектам смогло начаться раньше 30](#_Toc86403526)

[4.3. 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Ошибается даже Минюст! ФАС указал ему на ошибки в конкурсной документации – избыточные требования и пропущенные условия об уровне ответственности члена СРО 31](#_Toc86403527)

[4.4. 27.10.2021 Минстрой НОВОСТИ. Согласованы первые предложения по корректировке суммы госконтрактов 32](#_Toc86403528)

[4.5. 28.10.2021 АНСБ. Согласованы первые предложения по корректировке суммы госконтрактов 33](#_Toc86403529)

[4.6. 28.10.2021 Минстрой НОВОСТИ. Замминистра рассказал о новых направлениях развития «умных городов» в России 34](#_Toc86403530)

[4.7. 29.10.2021 АНСБ. Минэк предложил меры поддержки строителей после их жалобы Путину 35](#_Toc86403531)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ» 38](#_Toc86403532)

[5.1. 22.10.2021 ЕРЗ. На погашение ипотечных кредитов выделено 14,5 млрд руб…… 38](#_Toc86403533)

[5.2. 22.10.2021 ЕРЗ. ЦБ резко повысил ключевую ставку — до 7,5% годовых (график) 38](#_Toc86403534)

[5.3. 22.10.2021 ЕРЗ. Условия госпрограммы льготной ипотеки под 7% для новостроек распространили и на объекты ИЖС 40](#_Toc86403535)

[5.4. 25.10.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: льготная ипотека под 5,95% на ИЖС теперь — на постоянной основе 41](#_Toc86403536)

[5.5. 25.10.2021 СГ. Райффайзенбанк снизил ставку по ипотеке с минимальным взносом 42](#_Toc86403537)

[5.6. 26.10.2021 ЕРЗ. ЦБ: проектное финансирование и ипотека — главные драйверы роста рынка банковского кредитования 42](#_Toc86403538)

[5.7. 26.10.2021 СГ. Сбербанк запустил «дальневосточную» ипотеку на вторичное жилье 43](#_Toc86403539)

[5.8. 27.10.2021 СГ. «Банк ДОМ.РФ» снизил первый взнос по ипотеке 43](#_Toc86403540)

[5.9. 28.10.2021 ЕРЗ. Рефинансирование ипотеки в Банке ДОМ.РФ стало еще доступнее 44](#_Toc86403541)

[5.10. 28.10.2021 ЕРЗ. «Коммерсант» сообщил о первом случае дефолта при проектном финансировании 45](#_Toc86403542)

[5.11. 28.10.2021 СГ. Россияне взяли на 4 млрд рублей ипотеки на ИЖС 46](#_Toc86403543)

[5.12. 29.10.2021 ЕРЗ. ДОМ.РФ реализует на Дальнем Востоке проекты КРТ и начинает использовать механизм инфраструктурных облигаций 47](#_Toc86403544)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 49](#_Toc86403545)

[6.1. 25.10.2021 ЗаНоСтрой. На Российском форуме изыскателей обсуждали науку и образование в сфере инженерных изысканий 49](#_Toc86403546)

[6.2. 25.10.2021 АНСБ. В Москве с успехом прошел Российский форум изыскателей 52](#_Toc86403547)

[6.3. 26.10.2021 За-Строй. Сильная идея для нового времени 55](#_Toc86403548)

[6.4. 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! На что надо обращать внимание при судебных спорах с ФКР, чтобы обезопасить компфонды от необоснованных трат 56](#_Toc86403549)

[6.5. 26.10.2021 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин рассказал о сотрудничестве НОПРИЗ и Фонда содействия реформированию ЖКХ 58](#_Toc86403550)

[6.6. 27.10.2021 За-Строй. Это полное фиаско, НОСТРОЙ! 61](#_Toc86403551)

[6.7. 27.10.2021 ЗаНоСтрой. В Минфине считают, что надзорный орган не вправе отменять решение органов управления СРО. Относится ли это положение к СРО строительной отрасли? 61](#_Toc86403552)

[6.8. 27.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! На основании чего индивидуальный предприниматель признаётся недействующим? 63](#_Toc86403553)

[6.9. 28.10.2021 АНСБ. НОСТРОЙ разработает «дорожную карту» по изменениям организации строительства 64](#_Toc86403554)

[6.10. 28.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Каким образом НОСТРОЙ и СРО избежать отрицательных решений в судебных баталиях с Фондами капремонта 66](#_Toc86403555)

[6.11. 29.10.2021 ЗаНоСтрой. Александр Евдокимов: Контроль за выполнением требований техрегламентов при осуществлении авторского надзора не относится к компетенции СРО 67](#_Toc86403556)

[6.12. 29.10.2021 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Проект Стратегии развития строительной отрасли нуждается в сквозном аналитическом редактировании 69](#_Toc86403557)

[7. РАЗНОЕ 70](#_Toc86403558)

[7.1. 26.10.2021 ЕРЗ. Эксперты: доступность жилья падает на фоне инфляции и кредитной политики государства 70](#_Toc86403559)

[7.2. 26.10.2021 За-Строй. Мученик науки 72](#_Toc86403560)

[7.3. 27.10.2021 За-Строй. Первичка и не думает сдаваться 75](#_Toc86403561)

[7.4. 28.10.2021 АНСБ. Механизм повышения цены госконтрактов пока не заработал – за 2 месяца до окончания срока 76](#_Toc86403562)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 78](#_Toc86403563)

[8.1. 24.10.2021 АНСБ. Увеличение цены договора на капремонт – процедура сложная и небезопасная 78](#_Toc86403564)

[8.2. 24.10.2021 АНСБ. Для семей ли семейная ипотека? 85](#_Toc86403565)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 26.10.2021 АНСБ. Ипотека и строительство станут драйвером экономического роста

Ипотека будет одним из драйверов экономического роста в ближайшие годы, Россия в этом сегменте сильно недокредитована, заявил глава Сбербанка Герман Греф на встрече с президентом Владимиром Путиным.

"Мы думали, что упадет серьезно кредитование ипотеки после того, как была отменена государственная программа для ряда категорий, но тем не менее в этом году мы ждем прироста по сравнению с прошлым годом, когда действовала льготная программа", — заявил Греф.

"Удивительно, но спрос очень большой, девелоперы начинают стимулировать сами вместе с банками, компенсируя отмену для части людей государственной программы, снижают цены и делают специальные скидки. В общем, мы очень близко возвращаемся к тем параметрам, которые были вместе с государственными субсидиями. Был такой момент, когда резко упали выдачи ипотеки, но сейчас они постепенно восстанавливаются. И хороший рост спроса на ипотеку для семей с детьми, по которым государственная программа работает", — добавил он.

Сбербанк видит быстрое восстановление экономики: по оценкам банка, в 2021 году рост ВВП будет в районе 4,5%, ожидания на следующий год в целом "достаточно неплохие" — в районе 3% ВВП.

"Очень сильно мы недокредитованы, и ипотека у нас пока по отношению к ВВП находится на очень низком уровне", — заявил Греф, указав, у РФ есть потенциал роста ипотеки в 2,5 раза.

"Поэтому, скорее всего, мы в ближайшие годы будем иметь и спрос на рынке строительства и стройматериалов, что хорошо. Поэтому если такая инфляционная волна не заденет так сильно, не будет продолжаться так, как сейчас (к сожалению, металлы и все остальное очень сильно подорожали, из-за этого подпрыгнули цены на жилье, конечно), то в принципе мы бы видели ипотеку и строительство как один из драйверов экономического роста", — добавил он.

Программы льготного ипотечного кредитования позволили поддержать спрос на ипотеку и жилье во время острой фазы пандемии. Однако стимулирование ипотечного кредитования без соразмерного роста жилищного строительства способствовало росту цен на недвижимость. В отдельных регионах рост цен достиг 20-30% на фоне снижения реальных доходов населения. Это привело к тому, что доступность жилья в ипотеку для населения практически не изменилась, несмотря на существенное снижение ставок по ипотечным кредитам с начала пандемии (с 8,7% до 7,3%).

В начале года ЦБ отмечал признаки перегрева на рынке ипотеки, который в 2021 году, как ожидает регулятор, покажет прирост на 23-27%. Для поддержания высоких стандартов ипотечного кредитования ЦБ с 1 августа повысил надбавки по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 15% до 20% до доковидного уровня.

"Мы смотрим, что происходит с показателями долговой нагрузки, с соотношением стоимости залога и стоимости кредита. Пока существенных здесь изменений мы не видим, но будем смотреть, как будет развиваться ситуация, и если показатели будут вызывать опасения, то мы, конечно, будем готовы рассматривать дополнительные макропруденциальные меры", — предупредила на прошлой неделе глава ЦБ Эльвира Набиуллина.

# 27.10.2021 ЕРЗ. Герман Греф: Ипотека вскоре вернется к прежним объемам и наряду со строительством станет драйвером роста экономики

Такое оптимистичное заявление глава Сбербанка сделал в ходе рабочей встречи с Президентом России Владимиром Путиным, сообщает пресс-служба Кремля.

Герман Греф назвал текущий год «одним из самых успешных».

«Во-первых, восстановление экономики на фоне прошлого, пандемийного года, мы видим оживление промышленности, оживление спроса на кредитные ресурсы», — [пояснил](http://www.kremlin.ru/events/president/news/67002) глава Сбербанка.

По словам Грефа, он ожидал, что после некоторого [ужесточения](https://erzrf.ru/news/eksperty-posle-uzhestocheniya-usloviy-lgotnoy-ipoteki-spros-zayemshchikov-na-novostroyki-snizilsya-do-pyatiletnego-minimuma?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE) условий [госпрограммы](https://erzrf.ru/news/mezhdu-bankami-raspredeleny-dopolnitelnyye-limity-prodlennoy-na-god-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE) льготной ипотеки на новостройки в июле этого года, объем ИЖК в стране «серьезно упадет».

«Но, тем не менее, в этом году мы ждем прироста по сравнению с прошлым годом, когда действовала льготная программа, — оптимистично заметил Греф, добавив: — Удивительно, но спрос очень большой, девелоперы начинают стимулировать сами вместе с банками, компенсируя отмену для части людей государственной программы, снижают цены и делают специальные скидки», — так охарактеризовал он текущую ситуацию на рынке ипотеки.

При этом глава Сбербанка признал, что были моменты летом, когда выдачи ипотеки резко упали. Но сейчас они постепенно восстанавливаются, в том числе благодаря растущему спросу на льготную [«Семейную ипотеку»](https://erzrf.ru/news/v-top-5-regionov-po-obyemam-vydachi-semeynoy-ipoteki-voshli-podmoskovye-moskva-sankt-peterburg-kuban-i-tyumenskaya-oblast?search=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0), которая с июля стала доступна и для заемщиков с одним малолетним ребенком, отметил Греф.

Он также обратил внимание **Владимира Путина** на потенциал роста ипотеки в России (до сопоставимого с западным странами [соотношения](https://erzrf.ru/news/dolya-ipoteki-v-vvp-rossii-dostigla-10?search=%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%20%D0%B8%D0%B6%D0%BA) ИЖК к ВВП) — не менее чем в 2,5 раза.

«Поэтому, скорее всего, мы в ближайшие годы будем иметь и спрос на рынке строительства и стройматериалов, что хорошо», — спрогнозировал Греф. — Поэтому если такая инфляционная волна не заденет так сильно, не будет продолжаться так, как сейчас (к сожалению, металлы и всё остальное очень сильно подорожали, из-за этого подпрыгнули цены на жильё, конечно), то в принципе мы бы видели ипотеку и строительство как один из драйверов экономического роста», — резюмировал он.

 По оценке Грефа, в целом экономический рост в стране по итогам текущего года составит не менее 4,5%.

# 26.10.2021 За-Строй. С заслуженным званием, Энварыч!

Редакция сайта За-Строй.РФ от все души поздравляет главу Минстроя России с почётным званием

Президент России Владимир Путин присвоил министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Иреку Файзуллину почётное звание «Заслуженный строитель Российской Федерации». Соответствующий указ Главы нашего государства опубликован на официальном портале правой информации.

Как известно, господин Файзуллин назначен главой Минстроя России 10 ноября 2020 года. Ранее занимал должность первого заместителя министра этого ведомства.

Коллектив нашей редакции от всей души поздравляет Ирека Энваровича с этим действительно заслуженным почётным званием и желает дальнейших успехов на благо строительной отрасли России.

# 27.10.2021 ЕРЗ. Распространение льготной ипотеки на строительство индивидуальных жилых домов: подробности

Как ранее [сообщил](https://erzrf.ru/news/usloviya-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-pod-7-dlya-novostroyek-rasprostranili-i-na-obyekty-izhs?search=%D0%98%D0%96%D0%A1) портал ЕРЗ.РФ, по итогам заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшемуся 19.07.2021, Президент [поручил](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/66331#sel=44:2:BCG,44:26:jYa) Правительству РФ совместно с Банком России до 01.12.2021 обеспечить возможность предоставления льготных ипотечных кредитов для приобретения (создания) объектов индивидуального жилищного строительства.

Постановление, вносит изменения в [программу](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004240007) льготной ипотеки для строительства и покупки жилья. Напомним, что программа позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке не более 7% годовых на весь срок кредитования при покупке жилого помещения на первичном рынке недвижимости.

При этом минимальный первоначальный взнос должен составлять не менее 15%. [«АО «ДОМ.РФ»](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/) как оператор программы возмещает кредиторам недополученные доходы до размера «ключевая ставка + 3 процентных пункта».

Согласно опубликованному Постановлению, перечень кредитов, по которым кредитным организациям будут возмещать недополученные доходы, расширен займами, выданными с 18.10.2021 по 01.07.2022 (включительно):

* для приобретения заемщиками у застройщиков индивидуальных жилых домов (ИЖД) с земельными участками (ЗУ), по договорам купли-продажи;
* для приобретения заемщиками у юридических лиц (ЮЛ) или индивидуальных предпринимателей (ИП) жилых домов по договорам купли-продажи, в соответствии с которыми ЮЛ или ИП обязуются в будущем передать заемщикам в собственность ИЖД, созданные после заключения таких договоров и ЗУ;
* для оплаты заемщикам работ по договорам подряда на строительство ИЖД, заключенных с ЮЛ или ИП или для приобретения заемщиками ЗУ по договорам купли-продажи и оплаты работ по строительству на них ИЖД по заключенным договорам подряда с ЮЛ или ИП.

Заемщик может рассчитывать на льготную ставку при условии, что его обязательства по кредиту обеспечены залогом ИЖД, для строительства которого предоставлен кредит, и (или) ЗУ, для приобретения которого и для строительства ИЖД на котором предоставлен кредит (заем), после государственной регистрации права собственности заемщика на ИЖД и (или) земельный участок.

Получить кредит можно будет до конца действия программы льготной ипотеки — до 1 июля 2022 года.

Внесенные изменения предполагают, что сумма государственной поддержки будет увеличена с 2,08 трлн руб. до 2,4 трлн руб., которые должны помочь улучшить жилищные условия не менее чем 857 тыс. гражданам России.

В связи с увеличением общей суммы кредитов (займов), по которым осуществляется возмещение недополученных доходов, устанавливаются дополнительные особенности подачи заявок кредитными организациями оператору программы.

Постановление вступило в силу с 18 октября 2021 года.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 23.10.2021 Минстрой НОВОСТИ. Госдума рассмотрела вопросы финансового обеспечения госпрограммы по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами

Замглавы Минстроя России Юрий Гордеев принял участие в обсуждении параметров финансового обеспечения государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», состоявшегося в рамках работы Комитета Государственной Думы РФ по бюджету и налогам.

Бюджетные ассигнования, предусмотренные на реализацию Госпрограммы в соответствии с проектом федерального закона «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, составят в 2022 году – почти 396 млрд рублей, в 2023 году – почти 424 млрд рублей и в 2024 году – 338,5 млрд рублей.

«Объем бюджетного финансирования госпрограммы до 2024 года увеличен на 228,6 млрд рублей. Эти средства пойдут в первую очередь на ускоренное решение таких ключевых для строительной отрасли задач, как расселение аварийного жилья, обеспечение жильем нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также на строительство социально-значимой инфраструктуры. Кроме того, для ускоренного решения ключевых задач мы в этом году приблизили финансирование, заложенное на 2022 год, чтобы строительство по запланированным объектам смогло начаться раньше», - отметил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Предусмотренный в законопроекте объем бюджетного финансирования по сравнению с объемами, утвержденными Законом № 385-ФЗ, увеличен на 131,5 млрд рублей в 2022 году, на 91,3 млрд рублей – в 2023 году и на 5,8 млрд рублей в 2024 году.

Основными факторами увеличения средств стала реализация мероприятий по расселению аварийного жилья, по обеспечению жильем детей-сирот (передача мероприятия от Минпросвещения России предусмотрена в 2022 году), субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, а также субсидий на «семейную ипотеку», «дальневосточную ипотеку» и строительство инженерной инфраструктуры.

Также на параметры финансирования Госпрограммы в 2022-2024 годах повлиял перенос части средств на 2021 год для ускорения темпов реализации мероприятий по стимулированию жилищного строительства (ФП «Жилье»), расселению аварийного жилья, сейсмоусилению и развитию инфраструктуры.

В рамках обсуждения госпрограммы наиболее частыми стали вопросы о возможностях расширения объемов финансирования мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан и, в частности, детей-сирот.

«На данный момент такой вопрос совместно с коллегами из Министерства финансов российской Федерации прорабатывается и возможные решения будут представлены в Госдуму уже ко второму чтению», - подчеркнул заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Справочно:

Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами» направлена на увеличение годового объема ввода жилья до 120 млн кв. м к 2030 году; улучшение жилищных условий к 2030 году не менее 5 млн семей; расселение до 2024 года 8,9 млн кв. м жилищного фонда, признанного непригодным для проживания по состоянию на 01.01.2017 г.; повышение в полтора раза комфортности городской среды, в том числе общественных пространств к 2030 году; обеспечение к 2030 году качества и доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства не менее 50% населения.

# 26.10.2021 ЕРЗ. Обнародованы рекомендуемые индексы изменения сметной стоимости строительства в IV квартале

Опубликовано письмо Минстроя России от 25.10.2021 [№46012-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/455/25.10.2021_46012_IF_09.pdf) «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ».

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства (ИИСС), утвержденной приказом Минстроя России от 05.06.2019 [№326/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201909110006), с использованием данных ФАУ «Главгосэкспертиза России», органов исполнительной власти субъектов РФ за III квартал 2021 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Это первое письмо, устанавливающее Индексы на IV квартал 2021 года. В нем строительное ведомство сообщает о рекомендуемой величине ИИСС в IV квартале 2021 года, в том числе о величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР), индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ (ПНР), индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ (ПИР).

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР и ПНР по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Уральского федерального округа (УФО);
* ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Западного федерального округа (СЗФО), Южного федерального округа (ЮФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Дальневосточного федерального округа (ДФО);
* ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги», на IV квартал 2021 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, УФО, ДФО.
* ИИСС проектных и изыскательских работ на IV квартал 2021 года, включающие в себя:

1. Индексы изменения сметной стоимости проектных работ для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы:

* к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 — 4,75;
* к уровню цен по состоянию на 01.01.1995, с учетом положений, приведенных в письме Госстроя России от 13.01.1996 [№ 9-1-1/6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22078/) — 36,42.

2. Индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ для строительства к справочникам базовых цен на инженерные изыскания:

* к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 — 4,82;
* к уровню цен по состоянию на 01.01.1991 — 54,75;
* к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства, утвержденном и введенном в действие Постановлением Госстроя СССР [№121](https://base.garant.ru/2323972/#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F%20%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0%20%D0%BE%D1%82%2016,%D1%81%2025%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8F%202020%20%D0%B3) от 16.07.1981, (главы 16 и 20, кроме таблиц 256, 282, 286, 341, 343) — 66,25;
* к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства, утвержденном и введенном в действие Постановлением Госстроя СССР [№121](https://base.garant.ru/2323972/#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8F%20%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0%20%D0%BE%D1%82%2016,%D1%81%2025%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8F%202020%20%D0%B3) от 16.07.1981, (таблицы 256, 282, 286, 341, 343) — 82,13.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и ранее опубликованным письмам Минстроя России, будут указаны дополнительно.

# 25.10.2021 АНСБ. Главгосэкспертиза ответила на ключевые вопросы по ПП №1315

Специалисты Главгосэкспертизы России ответили на 40 ключевых и наиболее часто встречающихся вопросов по применению Постановления Правительства РФ №1315 от 9 августа 2021 года.

Ответы [опубликованы](https://gge.ru/upload/iblock/05c/%D0%A2%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%20%D1%81%20%D0%BF%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D0%BC%D0%B8_%D0%9F%D0%9F1315.pdf)  на сайте ведомства

Напомним, что постановление предоставляет возможность изменить цену контрактов на создание объектов государственной и муниципальной собственности, заключенных до 1 июля 2021 года, в связи существенным ростом стоимости строительных ресурсов.

Для информационного сопровождения реализации новых норм по поручению Минстроя России Главгосэкспертиза создала на сайте ФГИС ЦС [специальный раздел](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/1315), который к настоящему моменту посетили уже больше 54 тыс. пользователей. В разделе опубликован 151 ответ на типовые вопросы по применению постановления. Также Главгосэкспертиза проводит семинары, где эксперты разбирают с участниками алгоритмы корректировки сметы контракта, принятые в новой редакции Методики № 841/пр, утвержденной приказом Минстроя России № 500/пр от 21 июля 2021 года, и специфику проведения повторной экспертизы для изменения контрактов стоимостью от 100 млн рублей.

Представленные в [таблице](https://gge.ru/upload/iblock/05c/%D0%A2%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%20%D1%81%20%D0%BF%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D0%BC%D0%B8_%D0%9F%D0%9F1315.pdf) 40 вопросов поступили в ведомство от Ассоциации экспертиз строительных проектов и экспертных организаций.

# 25.10.2021 АНСБ. Законопроект об обязательной НОК доработают ко второму чтению

Правительственный законопроект, предусматривающий введение обязательной независимой оценки квалификации для специалистов НРС в сфере строительства, не согласуется с Трудовым кодексом, способствует образованию дефицита профессиональных кадров в строительной отрасли и повышает финансовую нагрузку на членов саморегулируемых организаций. К такому выводу пришли депутаты Госдумы на заседании профильного Комитета по строительству и ЖКХ.

В заключении комитета на представленный законопроект говорится, что в Трудовом кодексе, равно как и в законе «О независимой оценке квалификации», НОК является процедурой добровольной, а требование о её прохождении к своим специалистам может предъявлять только работодатель, что закрепляется в трудовых и коллективных договорах и прочих соглашениях на уровне предприятий. Законопроект не меняет этих законодательных актов и сохраняет за работодателем данное право.

Также депутаты отметили, что в представленной редакции законопроект лишь формально заменяет к специалистам, внесённым в НРС, требование о необходимости повышения квалификации на свидетельство о прохождении НОК, потому как сама НОК ориентирована на соответствие специалистов профессиональным стандартам, где повышение квалификации является обязательным требованием.

Исходя из того, что в нацреестрах НОСТРОЙ и НОПРИЗ на сегодняшний день значится более 300 тысяч специалистов, весомая доля которых внесена в НРС до 1 июля 2017 года (именно этих физлиц законопроект обязывает уже в 2022 году пройти независимую оценку квалификации), спрос на услугу (проведение НОК) резко возрастёт и, соответственно, спровоцирует рост её стоимости. А поскольку физлица (главные архитекторы и главные инженеры проектов) будут проходить НОК за собственный счёт, возникает риск развития дефицита профессиональных кадров в строительстве.

Также от внимания депутатов не ускользнул тот факт, что от наличия в штате квалифицированных специалистов, внесённых в НРС, зависит членство стройкомпании в СРО. Разумеется, стройкомпании будут стремиться минимизировать риск исключения из СРО по причине несоответствия их штатных специалистов новым требованиям, что по мнению депутатов, приведёт к повышению финансовой нагрузки на строителей.

Кроме того, по мнению депутатов, в законопроекте отсутствует необходимый уровень ответственности центров оценки квалификации за проведённую ими НОК, из-за чего «существует риск разрушения существующей отраслевой системы работы с персоналом и снижения уровня подготовленности кадров», что, в свою очередь, негативно скажется на качестве строительства объектов.

Что предлагают члены профильного комитета? Во-первых, «рассмотреть возможность не распространять требование о наличии свидетельства о квалификации на вновь включаемых в национальный реестр специалистов», что, по мнению комитета, «позволит минимизировать риск развития дефицита профессиональных кадров в строительстве».

Во-вторых, в статье 55.5-1 Градкодекса уточнить предмет обязательной НОК. В-третьих, уточнить требования к иностранным специалистам, которые вносятся в НРС. В-четвёртых, сократить установленные сроки для принятия решения о включении сведений в НРС и уведомления физлица об этом решении. Также комитет предлагает предусмотреть возможность обеспечения саморегулируемых организаций своевременной информацией о снижении кредитных рейтингов банков, где они размещают свои компфонды, с целью снижения рисков для сохранности последних, в связи с тем, что СРО «не являются профессиональными участниками финансового рынка» и не обязаны регулярно оценивать кредитный рейтинг кредитных организаций.

Все озвученные замечания комитет предлагает учесть при доработке законопроекта ко второму чтению. Концептуально проект комитетом поддержан. Первое его чтение должно состояться уже 26 октября.

# 25.10.2021 АНСБ. В ГД внесли законопроект об ограничении строительства на подтопляемых территориях

Правительство внесло в Госдуму законопроект, запрещающий на подверженных затоплению территориях строительство каких-либо объектов без обеспечения сооружениями инженерной защиты от негативного воздействия вод. Устанавливать и изменять границы зон затопления, не обеспеченных инженерной защитой, будут региональные власти с участием органов местного самоуправления.

Чтобы данный запрет не мешал развитию территорий, проектом уточняется, что строительство объектов в зонах затопления (подтопления) возможно при обеспечении инженерной защиты этих объектов путем искусственного повышения поверхности земельного участка или устройства свайных фундаментов.

Также правительство даёт определение, что такое «водное хозяйство», и предлагает наделить государственные и муниципальные учреждения полномочиями по осуществлению мероприятий в сфере изучения, использования и охраны водных объектов, предотвращения негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

Если документ будет принят, он вступит в силу 1 марта 2022 года.

# 26.10.2021 ЗаНоСтрой. Минстрой России пересматривает документы, регламентирующие порядок контроля Национальных объединений СРО строительной отрасли

Министерство строительства и ЖКХ РФ [опубликовало](https://regulation.gov.ru/Projects/List#npa=121787) проект приказа «О признании утратившим силу Административного регламента осуществления Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации государственного контроля за деятельностью Национальных объединений саморегулируемых организаций, утверждённого приказом Минстроя России от 11 июня 2019 года № 332/пр». О том, что это означает для строительных, проектных и изыскательских СРО, читайте в материале нашего добровольного эксперта из Калуги.

С 1 июля 2021 года вступили изменения в часть1 статьи 55.23 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым Минстрой России осуществляет государственный контроль деятельности Национальных объединений саморегулируемых организаций в соответствии с Положением, утверждаемым Правительством РФ.

С учётом данного Положения, постановлением Правительства № 1006 от 25 июня 2021 года было утверждено «Положение о федеральном государственном контроле за деятельностью Национальных объединений саморегулируемых организаций». Данное постановление вступило в силу с 1 июля 2021-го, за исключение раздела, регулирующего оценку результативности и эффективности деятельности Минстроя России при осуществлении государственного контроля деятельности СРО, которое вступит в силу с 1 марта 2022 года.

Таким образом, с 1 июня 2021-го Минстрой России обязан осуществлять федеральный государственный контроль (надзор) деятельности Национального объединения СРО, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, а также Национального объединения СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, в соответствии с законом 248-ФЗ от 31 июля 2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и постановлением Правительством РФ № 1006 от 25 июня 2021 года.

В связи с этим приказ Минстроя России № 332/пр, принятый в рамках Федерального закона № 294-ФЗ от 26 декабря 2008-го, признаётся утратившими силу. Общественное обсуждение документа продлится до 4 ноября 2021 года.

Также в пояснительной записке указано, что проект приказа не содержит противоречий положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации. Принятие проекта приказа не потребует анализа правоприменительной практики, обусловившей необходимость изменения правового регулирования.

В проекте приказа отсутствуют требования, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Кроме того, реализация проекта приказа не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации и не повлечёт дополнительных расходов за счёт средств федерального бюджета.

# 27.10.2021 ЕРЗ. Депутаты предложили защитить дольщиков от возможных злоупотреблений застройщиков с эскроу

Разработан проект закона, принятие которого не позволит девелоперу продать построенный дом по более дорогой цене новым дольщикам, вернув прежним их деньги, размещенные на эскроу-счетах в начале строительства, [сообщает](https://www.pnp.ru/social/v-gosdume-podgotovili-proekt-zashhishhayushhiy-dolshhikov-ot-ulovok-zastroyshhikov.html) «Парламентская газета».

О том, что такой законопроект (соответствующие поправки в [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_51038/)) подготовлен и уже проходит согласование в Правительстве, на круглом столе в нижней палате, посвященного [проектному](https://erzrf.ru/news/eksperty-pravila-proyektnogo-finansirovaniya-neobkhodimo-smyagchit--kak-dlya-bankov-tak-i-dlya-zastroyshchikov?search=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5) финансированию, заявил председатель Комитета Госдумы РФ по финансовому рынку **Анатолий Аксаков**.

Парламентарий уточнил, что при всех достоинствах механизма эскроу, призванного обезопасить дольщиков от риска возможного недостроя, в 214-ФЗ остаются кое-какие пробелы в этом смысле.

Например, возможность для девелопера объявить объект незавершенкой, вернуть деньги дольщикам с эскроу-счетов, а затем, спустя какое-то время, «довести объект до ума» и продать жилье новым дольщикам по более высокой цене.

«Застройщик может здесь диктовать свои условия: сказать дольщикам — забирайте свои деньги, — пояснил Аксаков, уточнив: — А так как дом, пусть и не в срок, но уже построен, то его квадратные метры становятся дороже. И такой дом застройщик может предлагать новым покупателям по новой, более высокой цене», — добавил он.

Напомним, что данным ДОМ.РФ по состоянию конец августа доля строящегося жилья с использованием счетов эскроу в России [превысила](https://erzrf.ru/news/eksperty-pravila-proyektnogo-finansirovaniya-neobkhodimo-smyagchit--kak-dlya-bankov-tak-i-dlya-zastroyshchikov?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) 71%.

# 27.10.2021 ЕРЗ. Проектная документация будет включаться в информационную модель ОКС только в случае, если это определено заданием на проектирование

На официальном сайте Ассоциации экспертиз строительных проектов размещен [проект](http://www.aexpertiz.ru/upload/iblock/760/1634552182_1810_proekt_PP.pdf) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства и Состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель …».

Напомним, что Постановлением Правительства РФ от 15.09.2020 [№1431](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74544278/), установлены:

* + Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства (Правила);
	+ Состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства (ИМ) и представляемых в форме электронных документов (Состав сведений).

Проект Постановления предлагает установить, что на этапе осуществления архитектурно-строительного проектирования сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации, будут включаться в ИМ только в том случае, если данное требование установлено в задании на проектирование ИМ.

Кроме того, предлагается исключить требование о необходимости включения в состав исполнительной документации графической части проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства, выполненную в виде трёхмерной модели.

Как указывается в пояснительной записке к данному законопроекту, исключение обязательной разработки трёхмерных моделей на этапах выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, эксплуатации и сноса объекта капитального строительства обусловлено довольно низкой степенью готовности субъектов РФ к внедрению технологий информационного моделирования.

Кроме того, разработчики указывают на отсутствие в нормативных правовых актах положений, предусматривающих подготовку проектной, рабочей и исполнительной документации, проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в виде трехмерной модели.

Необходимо отметить, что в [проекте](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf) Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (Стратегия), опубликованной на портале Минстроя России, в качестве вызовов препятствующих развитию строительной отрасли указаны:

* устаревшие нормативы;
* отсутствие возможности применения новых технологий;
* низкий уровень цифровизации отрасли;
* низкий уровень цифровой зрелости участников градостроительной деятельности;
* недостаточная квалификация и профессионализм государственных заказчиков.

«Правительство принимает решение уже исходя из того, что отрасль готова к таким нововведениям, — [заявил](http://www.aexpertiz.ru/press/expnews/IgorManylovEdinayatsifrovayasredaosnovarazvitiyastroitelnogokompleksa/) в сентябре, комментируя переход к BIM-технологиям, начальник Главгосэкспертизы **Игорь Манылов**. — Поэтому сомневаться в их эффективности не приходится. Мы как экспертное сообщество осознаем, что 1 января 2022 года — это целая веха, когда будет осуществлен запуск системы информационного моделирования первого уровня», — подчеркнул он.

По его мнению, как минимум «это означает полный отказ от бумаги и переход в электронику и к единому языку: общим классификаторам, стандартизированным методикам и алгоритмам подготовки информационных моделей, формированию библиотек данных об объекте, что позволит в итоге осуществить переход к сквозным процессам организации строительства и безбарьерной среде общения специалистов всех уровней, в том числе надзорных органов».

Также проектом постановления предполагается внести изменение в пункт 8 Состава сведений ИМ, установив, что представление документов в форматах, предусмотренных данным пунктом, осуществляется до введения в действие схемы, подлежащей использованию для формирования электронных документов в виде файлов в формате XML.

Проект постановления устанавливает, что схемы, подлежащие использованию для формирования электронных документов в виде файлов в формате XML, на различных этапах жизненного цикла объекта капитального строительства будут утверждаться и вводится в действие Минстроем России.

Как ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/izmeneniya-v-pravilakh-vedeniya-informatsionnoy-modeli-obyekta-kapstroitelstva?tag=BIM) портал ЕРЗ.РФ, Минстрой России размещал на портале проектов нормативных правовых актов [законопроекты](https://regulation.gov.ru/projects#npa=118707), предлагающие исключить необходимость включения в ИМ графической части исполнительной документации и проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства.

# 27.10.2021 АНСБ. В России создадут Ассоциацию строительных экспертиз

Ассоциация экспертиз России будет основана на базе Ассоциации экспертиз строительных проектов (АЭСП), и Главгосэкспертиза России, войдя в состав АЭСП, обеспечит ее создание.

Одним из вопросов повестки прошедшего 21 октября заседания Общественного совета при Минстрое России стал вопрос о дальнейшем развитии института экспертизы в строительстве.

Открывая рассмотрение этого вопроса, председатель Общественного совета Сергей Степашин отметил, что важность консолидации организаций, осуществляющих экспертизу строительных проектов, неоднократно обсуждалась. «Необходимость создания Ассоциации экспертиз России совершенно очевидна. Сегодня на территории нашей страны параллельно работают несколько структур в этой сфере деятельности: Главгосэкспертиза и ее филиалы, ведомственные экспертизы, организации государственной и негосударственной экспертизы. С одной стороны, это хорошо, это конкуренция. Но с другой, должна быть координация этой работы. Тем более, что тема экспертного заключения напрямую касается безопасности и жизнеспособности объектов», - почеркнул Сергей Степашин. Он добавил, что в целом ведущую роль в работе института строительной экспертизы играет Главгосэкспертиза России, которая эффективно выполняет возложенные на нее функции и является одной из самых прозрачных структур.

«Мы поддерживаем создание ассоциации, поскольку знаем, что работа профессиональных объединений имеет большой эффект при решении проблем отрасли», - отметил Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирэк Файзуллин.

Участниками заседания одобрено предложение о создании на площадке Минстроя России рабочей группы по вопросам консолидации экспертного сообщества в области экспертизы строительства, в которую войдут представители Минстроя России, Главгосэкспертиза России, Ассоциации экспертиз строительных проектов, Ассоциации «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС) и Комиссии по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве Общественного совета при Минстрое России.

Выступающими признано, что действующие добровольные профессиональные объединения, такие как АЭСП и НОЭКС охватывают только четвертую часть от общего количества организаций, уполномоченных на проведение экспертизы в строительстве (справочно: по состоянию на   октябрь т.г. в сфере строительства работают 622 организации государственной и негосударственной экспертизы). За последние годы удалось подготовить единую законодательную базу для работы экспертных организаций, формируется единое цифровое пространство, вырабатывается методологическая база. Но недостаточная консолидация экспертного сообщества, не полный охват экспертных организаций снижают эффективность проводимой работы.

По мнению начальника Главгосэкспертизы России Игоря Манылов, о чем он и ранее заявлял, происходящие изменения: переход на технологии информационного моделирования, отказ от жесткого нормативного контроля в пользу информационного сопровождения проектов, переосмысление роли и места экспертизы в строительно-инвестиционном процессе требуют от профессионального сообщества консолидации всех усилий. В этом направлении накоплен хороший опыт, в том числе благодаря работе Совета государственной экспертизы, проводимым ежегодно Всероссийским совещаниям государственных экспертиз (на которых обсуждаются актуальные вопросы экспертной деятельности), однако современные вызовы диктуют необходимость перехода на новый уровень взаимодействия и консолидации. Такой площадкой и призвана стать общероссийская ассоциация строительных экспертиз. Ее создание позволит скоординировать работу экспертных организаций и обеспечит их активное участие в реализации основных стратегических направлений развития как самого института экспертизы, так и строительной отрасли в целом.

«Необходимо объединение государственных экспертиз в единое общероссийское объединение, которое позволит совместными усилиями обеспечить качественный уровень экспертного состава, единый формат взаимодействия с участниками инвестиционно-строительных процессов, единую методологическую и технологическую базу экспертной деятельности», - считает Игорь Манылов. По мнению начальника Главгосэкспертизы, «создание Ассоциации экспертиз России будет способствовать переходу от нормоконтроля к экспертному (информационному) сопровождению проектов, обеспечит своевременный контроль за качеством оказания экспертных услуг, а также поможет в переходе к работе с проектной документацией с информационной моделью».

Источник: Пресс-служба Главгосэкспертизы

# 27.10.2021 За-Строй. Взрывам газа – нет!

Законопроект, призванный навести порядок на рынке газового оборудования в нашей стране, госдумцы обещают рассмотреть до конца этого года

Председатель комитета Государственно Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов вчера после пленарного заседания рассказал:

Каждый взрыв газа (вчера в Набережных Челнах, а сегодня в Балтийске) – это резонансный случай, давать комментарии относительно причин взрыва должны органы после тщательного расследования. Что касается законодательства, то сегодня в работе находится законопроект, который должен навести порядок на рынке обслуживания газового оборудования многоквартирных домов.

Господин Пахомов подчеркнул, что сегодня ответственность чётко не закреплена. В одном доме за газовую инфраструктуру могут отвечать три-четыре компании. По мнению депутата, так быть не должно, поскольку, когда что-то случается, невозможно найти ответственного. Разрабатываемый законопроект предполагает, что ответственной в многоквартирном доме за газовое оборудование должна быть только одна компания. И отраслевой комитет Госдумы будет добиваться рассмотрения этого законопроекта до конца года.

Как известно, с начала этой недели в России произошло уже несколько взрывов газа в жилых домах, в частности, в Набережных Челнах Республики Татарстан, в Балтийске Калининградской области и подмосковном Видном.

# 28.10.2021 ЕРЗ. Разработаны индикаторы риска для государственного строительного надзора

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/Projects/List#npa=121772) приказа Ростехнадзора «Об утверждении перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых при осуществлении Федеральной службой ‎по экологическому, технологическому и атомному надзору и её территориальными органами федерального государственного строительного надзора».

В соответствии с [п. 1 ч. 10 ст. 23](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/8d5291a9c93fe43e18e2ab021445409d4bbe65a7/) 248-ФЗ от 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля утверждается для вида федерального контроля — федеральным органом исполнительной власти осуществляющими функции по нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности.

Индикаторы риска нарушения обязательных требований необходимы для оценки риска причинения вреда (ущерба) при принятии решения о проведении и выборе вида внепланового контрольного (надзорного) мероприятия.

Проектом приказа предлагается установить пять индикаторов риска:

* получение извещения лица, осуществляющего строительство, ‎о возникновении аварийной ситуации при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, повлекшей за собой причинение вреда;
* осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства в случае непоступления извещения о начале работ
* истечение 90 календарных дней со дня поступления копии разрешения на строительство в случае, если от застройщика (технического заказчика) не поступило извещение о начале работ;
* истечение 90 календарных дней со дня предполагаемого, согласно проекту организации строительства, завершения работ, подлежащих проверке, в случае непоступления от лица, осуществляющего строительство, извещения о сроках завершения таких работ;
* получение уведомления о консервации объекта капитального строительства.

Контрольный (надзорный) орган обязан размещать и поддерживать в актуальном состоянии на своем официальном сайте в сети «Интернет» в числе прочего перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска.

Напомним, что, как ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/nyuansy-novogo-polozheniya-o-federalnom-gosudarstvennom-stroitelnom-nadzore?search=%20%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%BE%D1%80) портал ЕРЗ.РФ, 30.06.2021 Постановлением Правительства РФ [№1087](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107020123) было утверждено «Положения о федеральном государственном строительном надзоре».

Общественное обсуждение продлится до 4 ноября 2021 года.

# 28.10.2021 АНСБ. Депутаты заподозрили застройщиков в желании смошенничать с эскроу-счетами

Очередной виток санкций против недобросовестных застройщиков, желающих теперь обмануть граждан даже при использовании эксроу-счетов, начат в Госдуме России – там подготовлен соответствующий законопроект.

Депутаты разработали поправки, чтобы решить эту проблему, заявил глава Комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков 25 октября на круглом столе в нижней палате – сообщает «Парламентская газета».

Аксаков отметил, что создание эскроу-счетов (специальный банковский счёт, на котором размещаются деньги дольщиков до момента окончания строительства) «полностью себя оправдало» — строительство жилья ведётся в России «активно и намного эффективнее, чем раньше». При этом, по словам парламентария, в законодательстве есть лакуны, которые надо закрывать.

В частности, это касается вопроса, связанного с несвоевременным завершением строительства жилого объекта — согласно действующему законодательству, в таком случае средства с эскроу-счетов должны возвращаться дольщикам, если нет дополнительного соглашения. «Застройщик может здесь диктовать свои условия: сказать дольщикам — забирайте свои деньги. А так как дом, пусть и не в срок, но уже построен, то его квадратные метры становятся дороже. И такой дом застройщик может предлагать новым покупателям по новой, более высокой цене», — пояснил депутат.

Аксаков сообщил, что депутатами подготовлен законопроект, который призван решить данную проблему. Сейчас документ, по его словам, проходит согласование в Правительстве.

Напомним, что переход на проектное финансирование и эскроу-счета в 2018-2019 годах фактически положили конец классическому долевому строительству жилья. Это объяснялось необходимостью защитить права дольщиков и не допустить появления очередных обманутых дольщиков. Теперь выясняется, что и новый механизм может быть использован для потенциальных мошеннических действий застройщиков.

В настоящий момент более 70% жилья строится с использованием счетов эскроу. Переход на проектное финансирование вызвал удорожание жилья на 10-15%, поскольку застройщики вынуждены платить банкам за предоставление кредитов. По информации Национального объединения строителей, с учетом всех ставок и комиссий обслуживание кредита может составлять до 30% от его суммы.

Отметим также, что по данным РАСК, после перехода на проектное финансирование с рынка ушло около 30% застройщиков, в основном, небольших, из регионов России – банки отказались предоставлять кредиты под проекты с доходностью ниже 15-20%.

# 29.10.2021 ЕРЗ. Верховный Суд разъяснил срок действия ипотеки

Верховный Суд 18.10.2021 вынес [определение](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6fdf9d64-8ecd-49dc-ae2f-526856525b6b/ed672228-013f-4432-bbef-c994f58d9662/A40-189812-2019_20211019_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) по делу № 305-ЭС21-15159, в котором указал, что предъявление требования к заемщику о досрочном исполнении обязательства по договору об открытии кредитной линии не сокращает срок действия ипотеки.

11.11.2014 между банком (кредитор) и обществом с ООО «Южно-Владигорское» (заемщик) был заключен договор, в соответствии с условиями которого кредитор обязался предоставлять заемщику кредит путем открытия ему кредитной линии сроком пользования по 08.11.2019 включительно в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязался возвратить кредит, уплатить проценты по нему и исполнить иные предусмотренные договором обязательства.

В обеспечение исполнения обязательства заемщика по договору об открытии кредитной линии от 11.11.2014 между банком (залогодержатель) и ООО «Сибэл» (залогодатель, общество) 26.08.2016 заключен договор об ипотеке (залоге недвижимости), в соответствии с которым общество предоставило банку в залог принадлежащие ему на праве собственности 11 земельных участков. При этом стороны договорились о том, что этот договор «действует до полного исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору».

02.11.2017, ссылаясь на неисполнение заемщиком обязательств, предусмотренных договором об открытии кредитной линии, банк потребовал досрочного возврата предоставленных кредитных средств, уплаты причитающихся процентов, неустоек и штрафов.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2018 по делу [№ А40-13404/18](https://kad.arbitr.ru/Card/6fdf9d64-8ecd-49dc-ae2f-526856525b6b), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2018 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.10.2018, с заемщика в пользу банка было взыскано почти $8,5 млн задолженности по договору об открытии кредитной линии, а также порядка $300 тыс. в качестве процентов за пользование кредитом и неустойки.

В связи с неисполнением заемщиком обязательств по договору об открытии кредитной линии банк 19.07.2019 обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю об обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество.

[Решением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6fdf9d64-8ecd-49dc-ae2f-526856525b6b/942b4ed7-eb48-46c5-859c-ab98f6880a0b/A40-189812-2019_20201216_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) Арбитражного суда города Москвы от 16.12.2020, оставленным без изменения [постановлением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6fdf9d64-8ecd-49dc-ae2f-526856525b6b/147008ce-4f4d-4c6a-bedb-e6aa445d5fb9/A40-189812-2019_20210302_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2021 и [постановлением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6fdf9d64-8ecd-49dc-ae2f-526856525b6b/b7cbb8e9-cb3d-496e-bef8-aa1efbc106ac/A40-189812-2019_20210524_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) Арбитражного суда Московского округа от 19.05.2021, в удовлетворении иска было отказано.

 Однако суд высшей инстанции занял в этом деле другую позицию. Как указал Верховный Суд, в новой редакции [п. 6 ст. 367](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/68333544ad06caea9c0aead116d729e8cfa3c8a8/) ГК РФ (введенной в действие с 01.06.2015) поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск к поручителю. Предъявление кредитором к должнику требования о досрочном исполнении обязательства не сокращает срок действия поручительства, определяемый исходя из первоначальных условий основного обязательства.

Учитывая, что залогодатель по договору об ипотеке от 26.08.2016 не является должником по договору об открытии кредитной линии от 11.11.2014; что договором об ипотеке срок ее действия не определен, а в договоре об открытии кредитной линии установлен срок пользования кредитом (08.11.2019); в силу п. 6 ст. 367 ГК РФ ипотека подлежит прекращению при условии, что кредитор (банк) в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства по договору об открытии кредитной линии не предъявит иск к залогодателю (общество).

При этом предъявление банком 02.11.2017 требования к заемщику о досрочном исполнении обязательства по договору об открытии кредитной линии не сокращает срок действия ипотеки.

Следовательно, на день обращения банка с настоящим иском (19.07.2019) действие ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательства заемщика по договору об открытии кредитной линии со сроком пользования до 08.11.2019, не прекратилось, и вывод судов об обратном противоречит закону.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отменила решение и постановления нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение.

# 29.10.2021 ЕРЗ. Что же такое – этот МКД?

Кабмин готовит законопроект для решения проблем реализации программ капремонта в связи с отсутствием в Жилищном кодексе понятия «многоквартирный дом»

Правительство РФ обнародовало доклад о результатах мониторинга правоприменения в Российской Федерации. А в этом документе говорится о том, что в ходе мониторинга выявлены проблемы правового регулирования в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, решение которых требуется на федеральном законодательном уровне.

В частности, в докладе отмечается, что остаётся проблема реализации программ капремонта в регионах в связи с отсутствием в Жилищном кодексе РФ понятия «многоквартирный дом» (МКД), что на практике затрудняет формирование перечня объектов, подлежащих включению в такие программы.

В настоящее время Правительство РФ готовит к внесению в Государственную Думу проект федерального закона, который направлен на устранение правовой неопределённости, возникающей при отнесении здания к многоквартирному дому или к дому блокированной застройки.

В докладе также предлагается по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома предоставить право регионам изменять сроки проведения капремонта на основании заключения о результатах обследования, в том числе переносить срок выполнения работ на более поздний период в случае, если определено, что проведение таких работ в установленный срок не требуется.

Кроме того, разработан проект федерального закона, предусматривающий право органов публичной власти оказывать финансовую поддержку в случае превышения размера предельной стоимости работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах – объектах культурного наследия за счёт бюджетных средств.

Сейчас на практике стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, как правило, превышает предельную стоимость работ по капремонту. По общему правилу превышение предельной стоимости работ по капитальному ремонту осуществляется за счёт средств собственников в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса сверх минимального размера.

# 29.10.2021 За-Строй. На что потратят бюджетные миллиарды

Стали известны основные траты бюджета государства, направленные на решение жилищных проблем, обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни людей

Председатель комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов после принятия нижней палатой бюджета в первом чтении рассказал об основных программах финансового документа, среди которых ипотечные и инфраструктурные:

Принятый сегодня на пленарном заседании бюджет – это совершенно конкретные меры, которые направлены на выполнение социальных обязательств перед гражданами со стороны государства. Он учитывает финансирование стратегических инициатив Правительства и нацпроектов, в том числе направлен на обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни.

По словам господина Пахомова, на поддержку всех ипотечных программ – общей, для семей с детьми, сельской, дальневосточной – в бюджете на 2022-2024 годы предусмотрены около 448-ми миллиардов рублей, на ликвидацию аварийного жилого фонда – около 195-ти миллиардов.

Сергей Александрович отметил, что более 1,8 триллиона рублей заложены на модернизацию транспортной инфраструктуры в рамках нацпроектов, это касается городской, межагломерационной и магистральной дорожных сетей. Депутат добавил, что более, чем на 9 миллиардов рублей вырастет бюджет программы «Развитие городской среды».

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

# 27.10.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: Пандемия заставила российские города быстро «поумнеть»

Так профильный вице-премьер прокомментировал представленные Минстроем данные нового Индекса цифровизации городского хозяйства в 203 городах страны — «IQ городов» по итогам 2020 года.

Как следует из презентации Индекса, [размещенной](https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-predstavil-rezultaty-tretego-indeksa-iq-gorodov/) на сайте Минстроя, лидерами в призовой тройке каждой из четырех групп, как и по итогам 2019 года, преимущественно являются города Московского региона.

Ниже представлены по группам (в зависимости от численности населения) города-лидеры и значение IQ для каждого:

I. Крупнейшие города (от 1 млн человек) – 16 городов:

1. Москва — 103,25

2. Воронеж — 63,38

3. Казань — 60,93

II. Крупные города (от 250 тыс. до 1 млн человек) — 65 городов:

1. Белгород — 75,75

2. Химки — 74,60

3. Тюмень — 67,01

 III. Большие города (от 100 тыс. до 250 тыс. человек) – 92 города:

1. Щелково — 73,25

2. Домодедово — 72,74

3. Реутов — 68,92

IV. Города (менее 100 тыс. человек) — 30 городов:

1. Дубна — 64,78

2. Ивантеевка — 64,46

3. Кольцово — 58,69

Среднее значение Индекса по итогам 2020 года достигло 44,17 балла из 120 возможных, что на 8,44% выше, чем в 2019 году и на 33,35% выше, чем в 2018 году.

В руководстве Минстроя отмечают, что наибольший рост среднего значения Индекса цифровизации городского хозяйства был зафиксирован в двух группах — в крупнейших городах с населением от 1 млн человек и в малых городах с населением до 100 тыс. человек.



 

В первом случае положительная динамика была зафиксирована у всех 16 участников, средняя оценка относительно 2019 года выросла на 14,1% и достигла 55,27 балла.

В четвертой группе (самые маленькие города) рост Индекса продемонстрировали 25 из 30 городов, а среднее значение выросло за год на 13,52% — до 42,37 балла.

Показатели IQ для всех 203 городов подробно представлены [здесь](http://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/42b/IQ-FINAL-2020.pdf).

По словам курирующего строительство зампредседателя Правительства **Марата Хуснуллина**, стремительная цифровизация российских городов за последние два года во многом вызвана пандемией, которая стала «катализатором для внедрения цифровых решен.

«Коронавирусные ограничения подтолкнули к развитию и те сферы городского хозяйства, которые до этого были недостаточно представлены онлайн, — это и городская среда, городской транспорт, туристические сервисы», — отметил Хуснуллин.

Согласно его прогнозам, по итогам текущего года «мы увидим дальнейший рост значений Индекса по всем направлениям».

**СПРАВКА**
*Индекс «IQ городов» разработан Минстроем России в 2019 году совместно с МГУ им. Ломоносова в рамках ведомственного проекта «Умный город» (национальные проекты «Жилье и городская среда» и «Цифровая экономика»). Индекс рассчитывается для 203 городов, которые участвуют в проекте «Умный город».*

*Каждый из них оценивается по 47 показателям, которые разделены на 10 направлений: городское управление; умное ЖКХ; инновации для городской среды; умный городской транспорт; интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности; туризм и сервис; интеллектуальные системы социальных услуг; экономическое состояние и инвестклимат; инфраструктура сетей связи.*

# 28.10.2021 За-Строй. Ещё полтриллиона для регионов

Российский Кабмин готовит предложение о втором транше инфраструктурных кредитов субъектам Федерации

Министр финансов РФ Антон Силуанов на сегодняшнем заседании Государственной Думы сообщил о том, что Правительство России в настоящее время работает над тем, чтобы подготовить предложение о втором транше инфраструктурных кредитов. По словам Антона Германовича, будет составлен график финансирования тех проектов, которые приняты субъектами Федерации, и найдены источники для их обеспечения. Господин Силуанов уверен, что решение и по второму траншу будет принято в ближайшее время:

Что касается вопроса фонда инфраструктурных инвестиций, то мы рассматриваем в Правительстве второй этап реализации этого механизма. Мы начали сложные, дорогостоящие проекты, но важные для регионов, такие как метро, из источника инфраструктурных кредитов и, безусловно, заканчивать их можно при условии выделения дополнительных ресурсов.

Как мы сообщали, в начале года в послании Федеральному Собранию Президент России Владимир Путин заявил, что регионы нашей страны смогут получать инфраструктурные бюджетные кредиты по ставке не более 3% годовых и сроком погашения 15 лет. На эти цели было выделено 500 миллиардов рублей. Регионы подали заявки более, чем на 1 триллион рублей, в связи с чем курирующий заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин говорил, что есть задел для продолжения программы ещё на 500 миллиардов рублей.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 25.10.2021 ЕРЗ. Что решили на первом совместном заседании общественных советов при Минстрое и при Росстандарте

В созданный по инициативе Минстроя России и Росстандарта Координационный совет по стандартизации в строительной сфере, будут включены представители общественных советов при этих ведомствах.

Первое совместное заседание Общественного совета при Минстрое и Общественного совета при Росстандарте прошло под председательством **Сергея Степашина** при участии министра строительства и ЖКХ РФ **Ирека Файзуллина**, главы [Росстандарта](https://www.rst.gov.ru/portal/gost) **Антона Шалаева** и председателя Общественного совета при Росстандарте **Максима Протасова**, [сообщили](https://minstroyrf.gov.ru/press/sostoyalos-sovmestnoe-zasedanie-obshchestvennogo-soveta-pri-minstroe-rossii-i-obshchestvennogo-sovet/) в пресс-службе Минстроя.

Открывая заседание, Сергей Степашин отметил, что перед ведомствами стоит общая задача — повышение эффективности строительства, совершенствование системы стандартизации, исключение дублирования и избыточности отдельных нормативов.

«Именно поэтому сегодня так важно работать вместе, опираясь на профессиональное сообщество», — отметил [председатель](https://erzrf.ru/news/utverzhden-novyy-sostav-obshchestvennogo-soveta-pri-minstroye-kotoryy-vnov-vozglavil-sergey-stepashin?search=%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD) Общественного совета при Минстрое России.

По словам Ирека Файзуллина, в 2021 году сформировалось конструктивное взаимодействие Минстроя и Росстандарта, нацеленное на исполнение поручений Правительства и вице-премьера по сокращению и упрощению административных процедур.

«Это позволит застройщикам, заказчикам промышленных, социально-культурных объектов, жилья раньше выходить на строительные площадки, — [подчеркнул](https://minstroyrf.gov.ru/press/sostoyalos-sovmestnoe-zasedanie-obshchestvennogo-soveta-pri-minstroe-rossii-i-obshchestvennogo-sovet/) министр. — Мы рассчитываем, что сегодняшнее заседание даст положительный результат», — добавил он.

По его словам, «необходимо изменить практику, когда разные организации несогласованно выпускают собственные нормативы, что ведёт не только к дублированию, но и к удорожанию объектов».

Росстандарт и Минстрой России на уровне ведомств договорились сформировать Координационный совет по техническому нормированию и стандартизации в строительной сфере, и привлечь к его работе представителей профессионального сообщества. Эффективным инструментом для этого станут общественные советы ведомств, объединяющие профессионалов отрасли.

«Первое совместное заседание Общественных советов является логическим продолжением и началом реализации заключенного на ПМЭФ соглашения о взаимодействии между Минстроем России и Росстандартом, — отметил руководитель Росстандарта Антон Шалаев (на фото). — У нас много общих точек взаимодействия: это нормативы и обеспечение точности и единства измерительного оборудования, надзорная деятельность и контроль за качеством стройматериалов», — уточнил федеральный чиновник.

Одним из важнейших вопросов, которые сегодня решают оба ведомства, является работа технических комитетов в сфере строительства. Определены три технических комитета по стандартизации — ТК 465 «Строительство», ТК 144 «Строительные материалы и изделия» и ТК 400 «Производство работ в строительстве».

Кроме того, в системе Росстандарта действует порядка 40 смежных технических комитетов, при этом 12 технических комитетов Росстандарта дублирует деятельность ТК 465.

По мнению представителей Минстроя России и Росстандарта, регулирование этого вопроса остро назрело, поскольку согласование с дублирующими техническими комитетами приняло большие масштабы и негативно сказывается на динамике строительства. Предложено рассмотреть вопросы дублирования в рамках работы КС.

Коснувшись вопроса о разработке техрегламента ЕАЭС представитель [РСПП](https://rspp.ru/)**Андрей Лоцманов** отметил, что решение проблемы фальсифицированной продукции профессиональное сообщество видит в изменении законодательной базы и введения в него понятия «фальсификата». Кроме того, предложено обеспечить жесткие стандарты и госнадзор в производстве строительных работ.

При обсуждении Техрегламента ЕАЭС участники мероприятия отметили, что у ближайших соседей и партнеров Российской Федерации рынок строительных материалов и изделий защищен инструментами технического регулирования, чего пока нет в России.

Тем не менее, [по словам](https://www.faufcc.ru/about-us/news-71725/) заместителя директора [ФАУ ФЦС](https://www.faufcc.ru/) **Александра Неклюдова**, уже готова нулевая версия регламента, которая будет направлена на обсуждения и доработку. Максимально профессиональную экспертизу и профессиональное дополнение проект может получить на площадке КС.

Замминистра строительства и ЖКХ РФ **Сергей Музыченко** рассказал о дорожной карте по совершенствованию технического регулирования. Он отметил, что идет совместная работа с Росстандартом, [Минпромторгом](https://minpromtorg.gov.ru/) и национальными объединениями.

Говоря о развитии института экспертизы в строительстве, участники совещания согласились с предложением о консолидации экспертного сообщества и создании национального общероссийского объединения — Ассоциации экспертов России (АЭР) на основе Ассоциации экспертиз строительных проектов ([АЭСП](http://www.aexpertiz.ru/)).

Руководитель ФАУ «Главгосэкспертиза России» ([ГГИ](https://gge.ru/)) **Игорь Манылов** предложил использовать для создания АЭР площадку Главгосэкспертизы.

«Мы поддерживаем создание ассоциации, поскольку знаем, что работа профессиональных объединений имеет большой эффект при решении проблем отрасли, — заявил Ирек Файзуллин. — Сегодня мы находимся в процессе обсуждения, в каком направлении институт экспертизы, в том числе негосударственной, должен развиваться, — добавил он.

«С 1 января отрасль ждет переход на технологии информационного моделирования ([ТИМ](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-utverdit-sroki-nachala-primeneniya-obyazatelnogo-informatsionnogo-modelirovaniya?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE)), — напомнил глава Минстроя. — Всю проектно-сметную документацию нужно представлять в цифре. И только на первом этапе речь идете о проектах по госконтрактам и предоставлении их в госэкспертизу, следующие этапы пойдут в негосударственные госэкспертизы», — уточнил Ирек Файзуллин.

Для проработки данной темы принято решение о создании специальной рабочей группы, которая займется формированием единой стратегии развития российского института экспертизы в строительстве.

Выступивший на заседании заместитель секретаря Общественной палаты РФ **Владислав Гриб** высоко оценил совместную работу общественных советов и глубину вопросов, предложенных к проработке. По его мнению, такой подход к решению пересекающихся проблем наиболее эффективен. Также он отметил, что Общественный совет при Минстрое России сегодня является лучшим в нашей стране органом подобного рода.

В заключение Общественный совет обсудил организационные вопросы. В частности, «Комиссия в сфере градостроительной деятельности и архитектуре» реорганизована в «Комиссию в сфере градостроительной деятельности, архитектуры и гражданского строительства», руководить которой будет **Татьяна Тихонова**.

Также решено реформировать «Комиссию по вопросам индустрии строительных материалов и технологий» в «Комиссию по вопросам индустрии строительных материалов, технологий и промышленному строительству», руководитель **Александр Ручьев**.

Кроме того, принято решение создать «Комиссию по вопросам сопровождения инвестиционных проектов» и избрать ее руководителем еще одного видного представителя российского девелопмента жилья — **Александра Николаева**.

# 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: в этом году приблизили финансирование, заложенное на 2022-й, чтобы строительство по запланированным объектам смогло начаться раньше

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев принял участие в обсуждении параметров финансового обеспечения государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», состоявшегося в рамках работы комитета Государственной Думы по бюджету и налогам. Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы Минстроя России.

Бюджетные ассигнования, предусмотренные на реализацию госпрограммы в соответствии с проектом Федерального закона «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», составят в 2022 году – почти 396 миллиардов рублей, в 2023 году – почти 424 миллиарда и в 2024 году – 338,5 миллиарда.

«Объём бюджетного финансирования госпрограммы до 2024 года увеличен на 228,6 миллиарда рублей. Эти средства пойдут в первую очередь на ускоренное решение таких ключевых для строительной отрасли задач, как расселение аварийного жилья, обеспечение жильём нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также на строительство социально-значимой инфраструктуры. Кроме того, для ускоренного решения ключевых задач мы в этом году приблизили финансирование, заложенное на 2022 год, чтобы строительство по запланированным объектам смогло начаться раньше», – отметил Юрий Гордеев.

Предусмотренный в законопроекте объём бюджетного финансирования по сравнению с объёмами, утверждёнными Федеральным законом № 385-ФЗ, увеличен на 131,5 миллиарда рублей в 2022 году, на 91,3 миллиарда – в 2023-м и на 5,8 миллиарда – в 2024-ом.

Основными факторами увеличения средств стала реализация мероприятий по расселению аварийного жилья, по обеспечению жильём детей-сирот (передача мероприятия от Минпросвещения России предусмотрена в 2022 году), субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, а также субсидий на «семейную ипотеку», «дальневосточную ипотеку» и строительство инженерной инфраструктуры.

Также на параметры финансирования госпрограммы в 2022-2024 годах повлиял перенос части средств на 2021 год для ускорения темпов реализации мероприятий по стимулированию жилищного строительства (ФП «Жильё»), расселению аварийного жилья, сейсмоусилению и развитию инфраструктуры.

В рамках обсуждения госпрограммы наиболее частыми стали вопросы о возможностях расширения объёмов финансирования мероприятий по обеспечению жильём отдельных категорий граждан и, в частности, детей-сирот.

«На данный момент такой вопрос совместно с коллегами из Министерства финансов Российской Федерации прорабатывается и возможные решения будут представлены в Госдуму уже ко второму чтению», – подчеркнул господин Гордеев.

Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами» направлена на увеличение годового объема ввода жилья до 120-ти миллионов квадратных метров к 2030 году; улучшение жилищных условий к 2030 году не менее 5-ти миллионов семей; расселение до 2024 года 8,9 миллиона квадратных метров жилищного фонда, признанного непригодным для проживания по состоянию на 1 января 2017 года; повышение в полтора раза комфортности городской среды, в том числе общественных пространств к 2030 году; обеспечение к 2030 году качества и доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства не менее 50% населения.

# 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Ошибается даже Минюст! ФАС указал ему на ошибки в конкурсной документации – избыточные требования и пропущенные условия об уровне ответственности члена СРО

Комиссия Федеральной антимонопольной службы России по контролю в сфере закупок провела проверку условий открытого конкурса в электронной форме на оказание услуг по проведению строительного контроля на объекте заказчика, в рамках выполнения работ по капитальному ремонту. На заседании комиссии было установлено, что ненадлежащее установление требований к участникам закупки в отношении СРО привело к нарушениям при рассмотрении заявок участников конкурса. Любопытно, что нарушителем законодательства в данном случае выступила конкурсная комиссия Министерства юстиции РФ.

В итоге результаты конкурса были аннулированы, а заказчик получил [предписание](https://zakupki.gov.ru/epz/complaint/card/documents.html?id=2155277) привести документацию в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок и повторно провести торги. Подробности читайте в материале нашего добровольного столичного эксперта.

Причиной проведения проверки стала жалоба одного из участников на условия конкурса, проводимого Минюстом России. По мнению подрядчика, изложенные в документации требования Заказчика противоречат нормам Федерального закона № 44-ФЗ и ведут к ограничению конкуренции, в частности, к необоснованному ограничению числа участников закупок. К таковым требованиям заявитель отнёс критерии оценки о наличии в собственности испытательных лабораторий. А также установленная Заказчиком завышенная градация оценок, по количеству квалифицированного персонала необходимого для оказания услуг по предмету контракта.

ФАС проверил порядок проведения торгов и, помимо данных нарушений, обнаружил ещё одно, относящееся к членству в саморегулируемой организации. По мнению антимонопольного ведомства, установив повышенные требования к наличию оборудования и специалистов у подрядчика, Заказчик «забыл» включить условие о членстве в СРО соответствующего вида.

Как отмечается в решении ФАС, в конкурсной документации Министерством юстиции РФ (Заказчик) ненадлежащим образом установлен порядок оценки заявок по показателю № 1 критерия, поскольку оценке подлежат исключительно лаборатории, находящиеся в собственности у участника закупки, что исключает возможность оценки сведений о наличии лабораторий, используемых участниками закупки на основании заключаемых договоров аренды, а также указанный порядок оценки не позволяет выявить лучшее предложение в связи с отсутствием установленной пропорциональной зависимости между присваиваемыми баллами и представляемыми участниками закупки сведениями, что не соответствует Правилам № 1085.

Согласно пункту 7 постановления Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», подрядчик вправе при осуществлении входного контроля провести в установленном порядке измерения и испытания соответствующей продукции своими силами или поручить их проведение аккредитованной организации.

Действия заказчика, установившего в конкурсной документации ненадлежащий порядок оценки заявок на участие в конкурсе по показателю № 1 критерия, нарушают пункт 8 части 1 статьи 54.3 Федерального закона № 44-ФЗ и содержат признаки административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4 статьи 7.30 КоАП РФ.

Кроме того, в ходе проверки выявлено, что в конкурсной документации не установлено требование к участникам закупки о наличии уровня ответственности членов саморегулируемой организации, соответствующего объекту, в отношении которого осуществляется строительный контроль. Действия Заказчика, ненадлежащим образом установившего требование к участникам закупки о наличии членства в СРО, нарушают пункт 1 части 1 статьи 31 Федерального закона № 44-ФЗ, что содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.

# 27.10.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Согласованы первые предложения по корректировке суммы госконтрактов

Минстрой России рассмотрел первые предложения от субъектов РФ о выделении дополнительных средств, предусмотренных на корректировку суммы госконтрактов в связи удорожанием строительных ресурсов. На корректировку контрактов по уже согласованным заявкам потребуется 967,1 млн рублей.

«По первым заявкам от регионов, подтвердивших свою потребность в корректировке суммы госконтрактов, уже направлено обращение в Правительство РФ с просьбой о выделении средств на дополнительное финансирование. В ближайшее время мы ожидаем также заявки от ряда регионов, завершающих согласование необходимой документации. Всего на данный момент в разной стадии проработки на региональном уровне находятся заявки от 62 субъектов РФ», - отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Согласование заявок на дополнительные ассигнования по объектам строительства 2021 года уже получили Республика Башкортостан, Чеченская Республика и Ярославская область. Средства федерального бюджета планируется направить на покрытие разницы в цене контракта 20 объектов социальной инфраструктуры, водоочистки и водоотведения, а также модернизации коммунальной инфраструктуры и сейсмоусиление. Все объекты реализуются в рамках госпрограммы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Из них строительство двух объектов ведется в рамках федерального проекта «Чистая вода», пяти объектов – по федеральному проекту «Жилье», 12 объектов по программе «Сейсмика» и один – в рамках мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры.

Также поступили заявки на корректировку суммы заключенных госконтрактов, дополнительные ассигнования по которым потребуются в 2022 году. По таким контрактам Минстрой России выступил с предложением учесть увеличение сметной стоимости объектов при распределении средств федерального бюджета 2022-2024 годы.

# 28.10.2021 АНСБ. Согласованы первые предложения по корректировке суммы госконтрактов

Минстрой России рассмотрел первые предложения от субъектов РФ о выделении дополнительных средств, предусмотренных на корректировку суммы госконтрактов в связи удорожанием строительных ресурсов. На корректировку контрактов по уже согласованным заявкам потребуется 967,1 млн рублей.

«По первым заявкам от регионов, подтвердивших свою потребность в корректировке суммы госконтрактов, уже направлено обращение в Правительство РФ с просьбой о выделении средств на дополнительное финансирование. В ближайшее время мы ожидаем также заявки от ряда регионов, завершающих согласование необходимой документации. Всего на данный момент в разной стадии проработки на региональном уровне находятся заявки от 62 субъектов РФ», - отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Согласование заявок на дополнительные ассигнования по объектам строительства 2021 года уже получили Республика Башкортостан, Чеченская Республика и Ярославская область. Средства федерального бюджета планируется направить на покрытие разницы в цене контракта 20 объектов социальной инфраструктуры, водоочистки и водоотведения, а также модернизации коммунальной инфраструктуры и сейсмоусиление. Все объекты реализуются в рамках госпрограммы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Из них строительство двух объектов ведется в рамках федерального проекта «Чистая вода», пяти объектов – по федеральному проекту «Жилье», 12 объектов по программе «Сейсмика» и один – в рамках мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры.

Также поступили заявки на корректировку суммы заключенных госконтрактов, дополнительные ассигнования по которым потребуются в 2022 году. По таким контрактам Минстрой России выступил с предложением учесть увеличение сметной стоимости объектов при распределении средств федерального бюджета 2022-2024 годы.

# 28.10.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Замминистра рассказал о новых направлениях развития «умных городов» в России

Замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик принял участие в третьем ежегодном форуме по цифровизации городской среды и ЖКХ Forum.Digital Smart City 2021, который прошел онлайн 27 октября. В рамках сессии «SMART CITY — цифровая инфраструктура городского пространства» он поделился мнением о том, как на федеральном уровне должны координироваться программы цифровизации российских городов и о том, как будет актуализироваться ведомственный проект «Умный город».

Все национальные проекты, которые сегодня реализуются в России, так или иначе связаны с цифровизацией. В рамках федпроекта «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика» в 2018 году стартовал проект Минстроя России по цифровизации городского хозяйства «Умный город». Он направлен на изменение непосредственно инфраструктуры городов – жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, экологической и общественной безопасности, систем принятия решений в управлении городом и регионом, и, самое важное, – работает на рост вовлечения горожан в вопросы городского развития.

«По различным прогнозам, уже к середине этого века две трети населения нашей планеты будут жить в городах. Высокие темпы урбанизации ставят перед нами много вызовов, и от того, насколько устойчивым мы сделаем городское развитие, насколько прогрессивными мы будем в этом вопросе, зависит качество жизни населения», — сказал Константин Михайлик.

За время работы по ведомственному проекту «Умный город» было достигнуто несколько важных точек в части общей координации работы. Так, была создана методологическая основа для внедрения цифровых решений, производится отбор лучших практик по цифровизации городов и сельских поселений — в рамках конкурса «Лучшая муниципальная практика» участники, представившие наиболее эффективный и тиражируемый проект с внедрением технологий «умного города», получают финансовое стимулирование.

Как отметил Константин Михайлик, сегодня пришло время обновить проект и подходы к внедрению новейших технологий в городское управление на федеральном уровне, чтобы учесть наилучшие доступные практики.

Также замминистра строительства и ЖКХ РФ отметил, что сейчас актуализируется состав рабочей группы Минстроя России по «Умному городу» и в ближайшее время планируется провести заседание в уже обновленном составе. Учитывая опыт расчета Индекса «IQ городов» за три года, планируется внести изменения в методологию его подсчета, в том числе в части автоматического сбора информации, актуализации состава показателей. Помимо этого, будет обновлен и стандарт «Умного города» для того, чтобы синхронизировать мероприятия по цифровизации городского хозяйства с приоритетными задачами национальных проектов.

Яркий пример такой синхронизации — проведенное весной 2021 года Всероссийского онлайн-голосования за выбор объектов благоустройства общественных территорий в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Голосование прошло на общефедеральной платформе za.gorodsreda.ru, синхронизированной с Платформой обратной связи Минцифры России. В выборе общественных территорий приняли участие более 9,5 млн россиян.

По словам Константина Михайлика, внедрение цифровых решений показывает наибольшую эффективность в том случае, если эти решения внедрены не в отдельных городах, а во всех муниципальных образованиях региона. Именно в этом случае решения демонстрируют и наилучшую экономию, и наиболее высокие результаты, поэтому приоритет должен отдаваться региональным программам и апробации решений в рамках агломераций и субъектов.

# 29.10.2021 АНСБ. Минэк предложил меры поддержки строителей после их жалобы Путину

Минэкономразвития предложило ряд мер поддержки строителей транспортной инфраструктуры, которые летом пожаловались президенту Владимиру Путину на кризис в отрасли. Среди этих мер — минимальный уровень рентабельности в госконтрактах и обязанность заказчиков выдавать авансы.

Это следует из письма замминистра экономического развития Владислава Федулова, которое он отправил 25 октября на согласование в аппарат правительства и Минстрой. У РБК есть копия письма, его подлинность подтвердил источник в одном из профильных ведомств. РБК направил запросы в аппарат вице-премьера Марата Хуснуллина (курирует строительство), Минэкономразвития, Минстрой и Минфин.

В июне главы восьми крупных компаний, включая «СГМ-Мост» Аркадия Ротенберга (строила Крымский мост), «Стройтрансгаз» Геннадия Тимченко и «Автобан», направили президенту письмо, в котором говорится, что система ценообразования в бюджетном строительстве не соответствует рыночным реалиям и не учитывает расходы на банковские гарантии, проценты на привлечение промежуточного финансирования при казначейском сопровождении. Кроме того, понятие «предпринимательского дохода» в принципе отсутствует в структуре цены в таких контрактах. Все это, по их словам, ввергло отрасль в убытки. Тогда Путин поручил премьеру Михаилу Мишустину рассмотреть это письмо.

Что предлагает Минэкономразвития

Федулов пишет, что при подготовке доклада Путину о мерах, направленных на повышение экономической устойчивости строительного комплекса, целесообразно учесть следующие предложения.

Установить минимальный уровень рентабельности (сметной прибыльности) строительных государственных контрактов в размере не менее 20% от их затрат. Такая рентабельность позволит подрядным организациям выплачивать проценты банкам, а также получать предпринимательский доход при исполнении госконтрактов. По данным Национального объединения строителей (НОСТРОЙ; входит более 90 тыс. застройщиков и строительных подрядчиков), сейчас сметная прибыль при строительстве объектов не превышает 4–7%.

Обязать госзаказчиков предоставлять авансы по строительным контрактам в размере до 70%. Для этого правительству необходимо утвердить отдельным актом порядок казначейского сопровождения таких контрактов. Для получения авансов исполнители предоставляют банковские гарантии от уполномоченных банков — это исключает риски для государства при расходовании бюджетных средств, указывает Федулов. При этом для повышения уровня надежности банков, которые предоставляют банковские гарантии, он предлагает повысить требования к ним. Для этого нужно внести изменения в распоряжение правительства об утверждении перечня таких банков. Руководитель InfraONE Research Александра Галактионова отмечает, что сейчас авансы предусмотрены в госконтрактах, но обычно не превышают 30% и строители их получают на казначейские счета, то есть в большинстве случаев они не могут на эти деньги закупить материалы.

Обязать госзаказчиков проводить только электронные конкурсы при цене контракта в сфере строительства свыше 10 млн руб. Это позволит отказаться от электронных аукционов, которые приводят к существенному падению цены контракта и низкой конечной рентабельности. По закону о конкурентных процедурах в конкурсе побеждает участник, предложивший наилучшие условия выполнения контракта, а в аукционе — исполнитель, готовый осуществить работы за меньшую стоимость.

Устанавливать цену госконтракта на момент утверждения проектной документации с учетом индексов пересчета в цены следующих лет. Это позволит корректировать стоимость заключенных контрактов в случае колебания стоимости на строительные материалы без проведения повторной государственной экспертизы.

Наделить казначейство полномочиями цифрового контроля сроков авансов подрядным организациям, чтобы сократить случаи образования у них кассовых разрывов.

Представитель «Стройтрансгаза» сказал РБК, что компания поддерживает эти предложения Минэкономразвития и ожидает, что они будут согласованы Минстроем, который является регулятором в области ценообразования и сметного нормирования градостроительной деятельности, и включены в федеральный реестр сметных нормативов. РБК направил запрос в пресс-службы «СГМ-Мост» и «Автобана». В целом все эти меры могут помочь строительным компаниям стабилизировать свое финансовое положение в краткосрочной перспективе, полагает Галактионова. Если их согласуют в правительстве и Минстрое, то у строителей будет стимул работать по госконтрактам, а количество конкурсов, в которых никто не стал участвовать, может сократиться, добавила она. Но в отрасли остаются нерешенными системные проблемы с ценообразованием, закредитованностью и пробелами в контрактной системе, напомнила она.

Отрасль в кризисе

По данным крупнейших строительных подрядчиков, отрасль строительства транспортной инфраструктуры с 2015 года фиксирует убытки, которые суммарно за пять лет достигли 137 млрд руб. За пять лет ликвидировано 54% предприятий. Объем долга строителей превысил сумму их чистых активов в четыре раза. По данным InfraONE Research, только за 2019 год объем долгосрочных займов 170 крупнейших компаний вырос с 4,1–4,3 трлн до 5 трлн руб.

Но Минстрой оказался не согласен с проблемами строителей. В докладе президенту и правительству в июле ведомство сообщило, что у преобладающей доли дорожно-строительных организаций за период с 2015 по 2020 год наблюдался рост чистой прибыли на 19–125%. Рассмотрев все проблемы, которые обозначили строители в своем письме Путину, министерство решило, что они «могут быть решены в рамках действующих инструментов государства».

Как относятся к этим предложениям другие ведомства

Минстрой согласен с идей авансирования контрактов до 70% при предоставлении банковских гарантий либо при установлении казначейского сопровождения. Это следует из письма замминистра Сергея Музыченко в Минэкономразвития и Минфин от 6 октября (у РБК есть копия письма). Ведомство также поддерживает переход от аукционов к конкурсам и отказ от цены как единственного критерия при определении поставщиков.

Помимо этого, Минстрой выдвинул еще ряд предложений, включая проработку концепции отдельного законопроекта о подрядах для государственных и муниципальных нужд. Ведомство также предлагает предусмотреть возможность компенсации подрядчику расходов за опережающую сдачу объекта в эксплуатацию, возможность изменения цены контракта в пределах 30% по решению заказчика, а также определить случаи увеличения цены контракта свыше 30%. В Минстрое также считают необходимым предоставить госзаказчикам право принимать решение о корректировке стоимости действующих контрактов сроком до года в связи с ростом цен на строительные материалы.

Возражения к такой масштабной поддержке есть у Минфина. Министерство не поддерживает идею о предоставлении авансов по госконтрактам в размере до 70%, обосновав свою позицию отсутствием необходимого объема денежных средств в соответствующем бюджете, говорится в письме замминистра финансов Алексея Лаврова в Минэкономразвития от 12 октября (у РБК есть копия документа). Кроме того, Минфин предупреждает о неготовности банков к выдаче банковских гарантий, предусматривающих обеспечение финансовых обязательств в таком размере по крупным контрактам, а также об увеличении расходов на их оплату и, как следствие, увеличении цены контракта в связи с включением в нее таких расходов.

Источник: РБК

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

# 22.10.2021 ЕРЗ. На погашение ипотечных кредитов выделено 14,5 млрд руб.

Правительство РФ на своем официальном портале опубликовало Распоряжение [№2919-р](http://static.government.ru/media/files/19QvvMZvX3J66AECemisAz5iIsVOxD2V.pdf) от 18.10.2021.

‎Согласно данному распоряжению, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) для 32 тыс. семей, АО «ДОМ.РФ» в качестве субсидии предоставляются бюджетные ассигнования в размере до 14,5 млрд руб. из резервного фонда Правительства РФ.

Контроль эффективного использования данных средств будет осуществлять Минфин России с представлением доклада в Правительство РФ до 01.02.2022.

«Правительство продолжает поддерживать многодетные семьи, — [подчеркнул](http://government.ru/news/43615/#rp2919-r) на заседании Правительства **Михаил Мишустин**. — По решению Президента государство помогает полностью или частично погасить ипотеку родителям, воспитывающим трёх и более детей, при условии, что самый младший ребёнок родился после 1 января 2019 года. Каждая такая семья сможет получить 450 тыс. руб.», — уточнил премьер.

Такая льгота по ипотеке уже стала одной из самых востребованных мер государственной поддержки. Немало многодетных семей участвует в этой программе. Поэтому в текущем году Правительство увеличило объёмы её финансирования по сравнению с прошлым годом более чем в полтора раза — до 69 млрд руб.

# 22.10.2021 ЕРЗ. ЦБ резко повысил ключевую ставку — до 7,5% годовых (график)

Совет директоров Банка России увеличил ключевую ставку сразу на 0,75 п.п.

По [сообщению](http://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000key.htm) пресс-службы регулятора инфляция складывается значительно выше прогноза. В сентябре годовая инфляция увеличилась до 7,4% (после 6,7% в августе) и, по оценке на 18 октября, возросла до 7,8%.

В ускорении годовой инфляции со второй половины августа существенную роль играет рост цен на плодоовощную продукцию. Но и показатели, отражающие наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, продолжают находиться значимо выше 4% в годовом выражении. Инфляционные ожидания населения вновь повысились и достигли максимальных значений за последние пять лет. Ценовые ожидания предприятий по-прежнему остаются вблизи многолетних максимумов. Преобладающее влияние проинфляционных факторов может привести к более значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели.

По итогам 2021 года годовая инфляция ожидается в интервале 7,4—7,9%. В базовом сценарии годовая инфляция снизится до 4,0—4,5% в 2022 году и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%.

Прогноз регулятора по возврату инфляции к таргету изменился не сильно, возврат к 4% по-прежнему запланирован на конец 2022 года.

В пресс-релизе ЦБ также отмечено, что денежно-кредитные условия существенно не изменились. Продолжается увеличение кредитных и депозитных ставок вслед за повышением ключевой ставки в марте-сентябре. Наметился незначительный приток средств на срочные рублевые депозиты. Сохраняется высокая активность на рынке ипотечного и необеспеченного потребительского кредитования.

Регулятор допускает возможность дальнейших повышений ключевой ставки на ближайших заседаниях Совета директоров ЦБ. Решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.



По последней опубликованной статистике ставка ипотеки под залог ДДУ в августе [выросла](https://erzrf.ru/news/stavka_ipoteki_dlya_dolevogo_stroitelstva_v_avguste_sostavila_6_39_protsentov_grafiki?tag=%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8) до 6,39% годовых, но все еще остается ниже уровня инфляции, который в годовом выражении тогда составил 6,7%. При этом количество выданных кредитов на новостройки в августе [отстало](https://erzrf.ru/news/v_avguste_ipotechnyh_kreditov_dlya_dolevogo_stroitelstva_vydano_na_36_3_protsentov_menshe__chem_godom_ranee_grafiki?tag=%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8) от прошлогодних на 36%. Это резко контрастирует с масштабами кредитования до [изменения](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?tag=%D0%A1%D1%83%D0%B1%D1%81%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B8) в июле условий госпрограмм «Льготная ипотека на новостройки» и «Семейная ипотека».

Средние ставки ипотеки на новостройки медленно, но верно движутся к своим рыночным значениям, как это и было до введения льготной ипотеки. По статистике это ключевая ставка плюс 1,5—2 п.п. Заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин, выступивший в среду на XV Московском форуме лидеров рынка недвижимости, выразил мнение, что средняя ставка ИЖК по итогам 2021 года может [превысить](https://erzrf.ru/news/minstroy-sushchestvuyet-risk-togo-chto-srednyaya-stavka-izhk-k-kontsu-goda-prevysit-85--planovyy-pokazatel-natsproyekta?noCache=true&tag=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A) показатель, заложенный в национальном проекте «Жилье и городская среда» на 2021 год, то есть 8,5% годовых.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 17 декабря 2021 года.

# 22.10.2021 ЕРЗ. Условия госпрограммы льготной ипотеки под 7% для новостроек распространили и на объекты ИЖС

Об этом в среду на очередном заседании Правительства РФ сообщил глава Кабмина Михаил Мишустин.

«По поручению Президента Правительство расширяет льготную ипотеку. Теперь эти средства можно направить на покупку частных домов», — [приводит](http://government.ru/news/43615/#rp2919-r) пресс-служба Кабмина слова премьера.

**Михаил Мишустин** напомнил, что [госпрограмма](https://erzrf.ru/news/moskva-sankt-peterburg-i-moskovskaya-oblast-lidiruyut-po-obyemam-vydachi-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) льготной ипотеки (с субсидированием ставок ИЖК для банков-кредиторов) на новостройки была запущена в конце 2020 года как одна из мер поддержки населения и строительной отрасли и вызвала большой интерес у россиян.

До 1 июля 2020 года приобрести жилье по ней можно было по ставке не более 6,5% годовых, с лимитом по кредиту в 6 млн или 12 млн руб. (в зависимости от наличия столичного статуса у региона, на территории которого расположена новостройка).

Со 2 июля 2021 года решением Правительства условия госпрограммы были несколько ужесточены: ставка повышена до 7%, лимит по кредиту уменьшен до 3 млн руб. для всех субъектов РФ.

«Такие условия теперь будут действовать и в сфере индивидуального жилищного строительства ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/pravitelstvennaya-initsiativa-po-razvitiyu-izhs-chastnyy-dom-budet-vklyuchena-v-natsproyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)) — проинформировал Председатель Правительств. — Ими сможет воспользоваться немало людей, которые хотят жить в собственном доме», — добавил он.

В госкорпорации ДОМ.РФ, которая является оператором данной госпрограммы, [уточнили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-programma-lgotnoy-ipoteki-po-stavke-7-rasshirena-na-izhs/), что в соответствии с готовящимся к выходу Постановлением Правительства РФ оформить кредиты по ставке не выше 7% теперь можно на строительство частных домов либо покупку готовых объектов у застройщиков.

По словам управляющего директора ДОМ.РФ **Алексея Ниденса**, социологические опросы показывают, что более 45 млн россиян хотели бы жить в собственном доме.

Частное домостроение является важным ресурсом для наращивания ввода жилищного строительства в стране, но препятствием к раскрытию потенциала рынка ИЖС являются высокие ипотечные ставки, посетовал Ниденс.

«Поэтому решение Правительства является своевременным и позволит большему количеству российских семей улучшить свои жилищные условия», — резюмировал топ-менеджер госкорпорации.

Более подробный юридический анализ указанного решения Правительства портал ЕРЗ.РФ сделает в ближайшее время.

# 25.10.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ: льготная ипотека под 5,95% на ИЖС теперь — на постоянной основе

В соответствии с вышедшим на днях Постановлением Правительства РФ дочерний банк госкорпорации ДОМ.РФ расширил условия льготной ипотеки на новостройки. Теперь она также распространяется на объекты частного домостроения, [сообщили](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-rasprostranil-lgotnuyu-ipoteku-na-novostroyki-na-izhs/) в пресс-службе кредитной организации.

В рамках указанной госпрограммы заемщики могут оформить кредит на строительство индивидуального жилого дома на собственном или приобретаемом в кредит от банка земельном участке, а также на готовый загородный дом, уточняется в сообщении.

[Условия](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/) кредитования:

* ставка — 5,95% при первоначальном взносе от 15% (по готовым жилым домам — от 40%);
* цель кредитования — строительство типового дома комплексной застройки или дома по индивидуальному проекту на территориях с транспортной и социальной инфраструктурой;
* дополнительного залога для оформления кредита не требуется.

Напомним, что в минувшую пятницу на очередном заседании Правительства РФ **Михаил Мишустин**[заявил](https://erzrf.ru/news/usloviya-gosprogrammy-lgotnoy-ipoteki-pod-7-dlya-novostroyek-rasprostranili-i-na-obyekty-izhs?periodFrom=&periodTo=&search=%D0%B8%D0%B6%D1%81), что по поручению Президента действие госпрограммы субсидирования ставок (до 7%) по кредитам (размером до 3 млн руб.) на жилье в новостройках расширяется.

«Такие условия теперь будут действовать и в сфере индивидуального жилищного строительства ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/pravitelstvennaya-initsiativa-po-razvitiyu-izhs-chastnyy-dom-budet-vklyuchena-v-natsproyekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)). Ими сможет воспользоваться немало людей, которые хотят жить в собственном доме», — [подчеркнул](http://government.ru/news/43615/#rp2919-r) Мишустин.

По словам директора Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ **Евгения Шитикова**, в секторе ИЖС банк работает с проверенными застройщиками и подрядчиками, и в настоящее время кредитной организацией уже аккредитовано более 1 тыс. профильных компаний в 74 регионах России.

«Наша продуктовая линейка по данному направлению является наиболее широкой и позволяет удовлетворить спрос самого взыскательного клиента, — сообщил Шитиков. — Ранее мы успешно реализовали [пилот](https://erzrf.ru/news/postroit-chastnyy-dom-teper-mozhno-na-kredit-pod-61-v-banke-domrf?periodFrom=01.09.2020&periodTo=31.12.2020&search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) льготной ипотеки на ИЖС, и вот теперь запускаем программу на постоянной основе», — пояснил он.

Также стоит отметить, что в понедельник Банк ДОМ.РФ первым из российских банков [подключился](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-pervym-podklyuchilsya-k-superservisu-dlya-stroitelstva-chastnykh-domov/) к [запущенному](https://erzrf.ru/news/na-portale-stroimdomrf-v-odin-klik-mozhno-zapustit-stroitelstvo-chastnogo-doma?periodFrom=&periodTo=&search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) госкорпорацией на днях супер-сервису для индивидуального жилищного строительства, который позволяет фактически в несколько кликов выбрать подходящий проект частного дома и ипотечную программу.

# 25.10.2021 СГ. Райффайзенбанк снизил ставку по ипотеке с минимальным взносом

Райффайзенбанк снизил ставки на 1 п.п. по ипотеке с первоначальным взносом 15%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что предложение действительно для вторичного рынка жилья.

Теперь при сумме кредита от 3 млн рублей минимальный размер ставки составит 8,99% годовых, а от 7 млн рублей — 8,59%. Предложение актуально для рынка вторичной недвижимости.

По словам руководителя направления по развитию ипотечного кредитования Райффайзенбанка Антона Красильникова, первоначальный взнос для банков — маркер рискованности сделки: чем больше своих денег вносит клиент, тем выгоднее ставка. «Но ситуация на рынке недвижимости такова, что многим приходится откладывать покупку жилья и продолжать копить на первоначальный взнос. Мы каждый раз улучшаем наши процессы кредитования, чтобы клиенты могли решать свой квартирный вопрос быстро и легко», - прокомментировал он.

# 26.10.2021 ЕРЗ. ЦБ: проектное финансирование и ипотека — главные драйверы роста рынка банковского кредитования

Об этом свидетельствуют данные информационно-аналитического [обзора](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/38994/razv_bs_21_09.pdf) от регулятора, посвященного развитию российского банковского сектора в сентябре 2021 года.

В исследовании отмечается, что рассматриваемый период отмечен значительным ускорением роста объемов корпоративного кредитования (+1,6% относительно августа) — до 805 млрд руб. Для сравнения: среднемесячное значение данного показателя с начала года составляло всего +0,9%.

Одним из основных факторов этого роста — после кредитования отдельных крупных инфраструктурных проектов в нефтегазовой отрасли — авторы обзора назвали [кредитование](https://erzrf.ru/news/tsb-pokazateli-proyektnogo-finansirovaniya-dolevogo-stroitelstva-prodolzhayut-rasti?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) застройщиков жилья.

В данном секторе прирост за месяц составил около 300 млрд руб., что более чем вдвое выше среднемесячного темпа с начала года.

Также в сентябре на показательные 2,1% вырос объем ИЖК. Для сравнения — по итогам августа месячный рост объема выдачи ипотеки составил всего 1,8%.

Выдачи в рамках госпрограммы [льготной](https://erzrf.ru/news/bank-rossii-v-avguste-obyem-vydannoy-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki-upal-pochti-vdvoye?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) ипотеки на новостройки под 7% сохранялись в сентябре на уровне предыдущих месяцев — около 40 млрд руб., в то время как объем выдач по [«Семейной ипотеке»](https://erzrf.ru/news/v-top-5-regionov-po-obyemam-vydachi-semeynoy-ipoteki-voshli-podmoskovye-moskva-sankt-peterburg-kuban-i-tyumenskaya-oblast?search=%D1%81%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B9%D0%BD) составил 38 млрд руб. (после 32 млрд руб. в августе и 26 млрд руб. в июле).

Суммарно на льготные программы пришлось около пятой части всех ипотечных выдач в сентябре, отмечается в обзоре ЦБ. При этом доля льготной ипотеки в выдачах на рынке новостроек составила до 60%. Для сравнения: в первой половине 2021 года она находилась на уровне около 90%.

«В целом выдачи на первичном рынке восстановились после снижения в июле и практически достигли среднемесячного уровня первого полугодия 2021 за счет роста рыночной ипотеки», — [резюмируют](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/38994/razv_bs_21_09.pdf) аналитики Банка России.

Согласно их расчетам, прирост средств населения на счетах [эскроу](https://erzrf.ru/news/tsb-opublikoval-novyy-perechen-bankov-imeyushchikh-pravo-rabotat-s-zastroyshchikami-po-schetam-eskrou?search=%D1%8D%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%83) в сентябре несколько замедлился — до 131 млрд руб. (со 150 млрд руб. в августе и 179 млрд руб. в июле).

Главным образом это произошло за счет увеличения темпов раскрываемости счетов эскроу, то есть ввода построенных домов в эксплуатацию, уточили авторы обзора.

# 26.10.2021 СГ. Сбербанк запустил «дальневосточную» ипотеку на вторичное жилье

Сбербанк распространил льготные условия по программе «Дальневосточная ипотека» на покупку вторичного жилья в моногородах, находящихся на территории Дальневосточного федерального округа. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Ставка от 0,1% годовых по этой программе продлена до 31 января 2022 года на весь срок кредита. Максимальная сумма кредита — 6 млн рублей, а первоначальный взнос — от 15%.

С начала 2021 года банк выдал больше 8,1 тыс. кредитов по программе на сумму почти 33 млрд рублей.

По словам вице-президента Сбербанка, директора дивизиона «Домклик» Сбербанка Николая Васёва, «Дальневосточная ипотека» предоставляется на покупку первичного и вторичного жилья на сельских территориях ДФО, Магаданской области и Чукотского автономного округа, а также входящих в состав ДФО моногородов, перечень которых утверждён распоряжением правительства РФ. «В Магаданской области и Чукотском автономном округе льготные условия действуют на территории любого муниципального образования», - уточнил он.

# 27.10.2021 СГ. «Банк ДОМ.РФ» снизил первый взнос по ипотеке

«Банк ДОМ.РФ» снизил сумму первого взноса по ипотеке для некоторых сегментов заемщиков. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Минимальный взнос по ипотеке для индивидуальных предпринимателей и клиентов, оформляющих ипотеку без подтверждения дохода и занятости, составляет теперь 20%, для собственников бизнеса – 10%.

Как отметил директор Розничных продуктов «Банка ДОМ.РФ» Евгений Шитиков, первоначальный взнос является важным условием для получения жилищных кредитов - необходимость накопления значительного объема собственных средств иногда ограничивает возможности по оформлению ипотеки.» Новые условия улучшают и упрощают это условие и ориентированы на клиентов, развивающих собственный бизнес», — прокомментировал он.

# 28.10.2021 ЕРЗ. Рефинансирование ипотеки в Банке ДОМ.РФ стало еще доступнее

Минимальная ставка по данному продукту снижена в пределах одного процентного пункта (п.п.) — до 7,5%, [уточнили](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-uluchshil-usloviya-refinansirovaniya-ipotechnykh-kreditov/) в пресс-службе кредитной организации.

В сообщении также говорится, что новые [условия](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/perekreditovanie/) ипотечного перекредитования от Банка ДОМ.РФ действуют при подтверждении дохода выпиской из Пенсионного фонда России, которую сотрудник банка заказывает самостоятельно с согласия клиента.

 Сами условия рефинансирования ипотеки таковы:

* ставка в 7,5% годовых доступна для действующих зарплатных клиентов банка, а также для сотрудников медицинской или научной сферы;
* для остальных категорий заемщиков доступна ставка от 7,7%;
* для семей, в которых после 1 января 2018 года родился ребенок, доступно перекредитование по программе «Семейная ипотека» с льготной ставкой от 4,1%»;
* для собственников бизнеса и индивидуальных предпринимателей максимальная сумма кредита (предназначенного для рефинансирования прежнего) составляет до 90% стоимости объекта недвижимости;
* предусмотрена скидка за определенную сумму кредита (до 0,5 п.п. от ставки), в регионах минимальный чек для предоставления скидки снижен до 3 млн рублей, а в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге — до 6 млн руб.

Подать заявку на рефинансирование ипотеки в Банк ДОМ.РФ можно в онлайн-режиме на профильном [разделе](https://domrfbank.ru/mortgage/#mortgage_callback) корпоративного сайта.

 «Нам важно обеспечить простой и удобный цифровой процесс для наших клиентов, поэтому мы существенно упростили пакет документов — для подачи заявки в банк больше не требуется предоставлять бумажные справки о доходе и трудовой деятельности, — [подчеркнул](https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-uluchshil-usloviya-refinansirovaniya-ipotechnykh-kreditov/), комментируя новые условия рефинансирования ипотеки директор Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ **Евгений Шитиков**.

Он выразил уверенность в том, что такой подход позволит клиентам банка ускорить процесс рефинансирования ипотеки и быстрее начать экономить на процентах.

# 28.10.2021 ЕРЗ. «Коммерсант» сообщил о первом случае дефолта при проектном финансировании

Банк ДОМ.РФ самостоятельно достроит дома в ЖК Лампо (Ленинградская область), на строительство которых он ранее выделил проектное финансирование застройщику ПЕТРОСТРОЙ, при этом средства дольщиков указанного жилого комплекса были аккумулированы на эскроу-счетах в данной финансовой организации.

«С момента введения новых правил по привлечению денег соинвесторов в строительство жилья [*с 1 июля 2019 года, когда отрасль была переведена на схему проектного финансирования с использованием эскроу* — **Ред.**] — это первый известный случай, когда кредитор забирает себе объект», — [отмечается](https://www.kommersant.ru/doc/5041672) в материале издания.

Его авторы уточнили, что Банк ДОМ.РФ 20 октября стал единственным владельцем [ООО «Специализированный застройщик «Петрострой-Мурино»](https://erzrf.ru/zastroyschiki/ooo-specializirovannyj-zastrojshhik-petrostroj-murino-13218890001?region=leningradskaya-oblast&regionKey=143275001&organizationId=13218890001&costType=1) (входило в [СК ПЕТРОСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/stroitelnaja-kompanija-petrostroj-1795517001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1795517001&costType=1) — [4-е место](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/leningradskaya-oblast?topType=0&date=211001&developerName=%D0%BF%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9) в ТОП застройщиков региона), которое изначально являлось застройщиком расположенного в п. Мурино Ленинградской области [ЖК Лампо](https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-lampo-10310756001?regionKey=143275001&amp;dateVersion=2&amp;nameGK=%D0%9B%D0%B0%D0%BC%D0%BF%D0%BE&amp;region=leningradskaya-oblast&amp;datePublication=211001&amp;gkId=10310756001&amp;costType=1&amp;sortType=qrooms) ([63-е место](https://erzrf.ru/top-novostroek1/leningradskaya-oblast?regionKey=143275001&amp;dateVersion=2&amp;nameGK=%D0%9B%D0%B0%D0%BC%D0%BF%D0%BE&amp;region=leningradskaya-oblast&amp;datePublication=211001) в ТОП ЖК региона), рассчитанного на 59 тыс. кв. м жилья.

По информации директора по продажам и маркетингу СК ПЕТРОСТРОЙ **Анны Князевой**, изначально при предоставлении проектного финансирования было подписано соглашение, по которому кредитору в лице Банка ДОМ.РФ переходят права на проект в случае неудовлетворительной бизнес-модели.

Переход застройщика в собственность банка-кредитора, а объекта капстроительства — на баланс банка произошел в законном порядке из-за многочисленных нарушений застройщиком обязательств перед покупателями и кредитором, сообщили «Коммерсанту» в Банке ДОМ.РФ.

 Главной причиной стало нецелевое использование застройщиком средств проектного финансирования, пояснили в кредитной организации и добавили, что банк самостоятельно завершит строительство ЖК Лампо, для чего уже привлечен новый генподрядчик.

Со ссылкой на [Kartoteka.ru](https://www.kartoteka.ru/) в материале указывается, что владельцами СК ПЕТРОСТРОЙ являются **Людмила Яковлева** (66%) и **Дмитрий Ипатов** (34%), и сегодня у подконтрольной им девелоперской организации имеется 11 недостроенных домов общей площадью 155 тыс. кв. м, вошедших в [Единый](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2) реестр проблемных объектов.

 В Фонде защиты прав дольщиков пояснили, что речь идет о домах в четырех жилых комплексах на территории Ленобласти. На достройку этих домов, где пострадавшими признаны более 6 тыс. граждан, будет привлечен новый инвестор, уточнили в Фонде.

Что касается перешедшего на баланс Банка ДОМ.РФ ЖК Лампо, то здесь с начала старта проекта продано только 27% площадей.

 По мнению руководителя департамента инвестбанка «Синара» **Анастасии Егазарян**, ситуация с этим комплексом — весомый аргумент в пользу того, чтобы пока отложить дискуссию о поэтапном раскрытии эскроу-счетов.

«Для возвращения к этому вопросу нужно сначала, чтобы рынок полностью очистился от недобросовестных застройщиков», — [подчеркнула](https://www.kommersant.ru/doc/5041672) эксперт.

 Главный эксперт «Русипотеки» **Сергей Гордейко** отметил, что ЖК Лампо — пример того, как эскроу-счета защищают средства граждан, но не застраховывают девелоперов от финансовых, технических и маркетинговых ошибок в проектах.

Он и другие эксперты не исключают того, что подобных случаев в субъектах РФ в ближайшее время может стать больше, поскольку региональные девелоперы продают жилье буквально на грани себестоимости.

 Между тем телеграмм-канал [«Железобетонный замес»](https://t.me/Jelezobetonniyzames) косвенно указывает на возможную причастность к отношениям между банком и застройщиком губернатора Ленинградской области **Александра Дрозденко**.

«Эта компания [*СК ПЕТРОСТРОЙ*— **Ред.**] тянет ко дну команду скандально известного губернатора Ленобласти Дрозденко, который затеял, как известно, спор с федеральными властями по поводу того, кто должен дать денег на достройку проблемных домов для обманутых дольщиков в регионе», — так [отреагировал](https://ru.telegram-store.com/catalog/channels/Jelezobetonniyzames/13463) телеграмм-канал на вышеупомянутое событие.

 Напомним, что примерно год назад Александр Дрозденко [адресовал](https://forpost-sz.ru/a/2020-11-26/drozdenko-zayavil-o-problemakh-s-fondom-obmanutykh-dolshchikov) ряд претензий к руководству федерального Фонда защиты дольщиков.

По его словам, данная организация в одностороннем порядке изменила условия соглашения по удовлетворению требований обманутых дольщиков Ленобласти, в результате чего региональные вынуждены были дополнительно изыскать 6 млрд руб. за счет областного бюджета на достройку «незавершенки» и денежные компенсации жертвам долгостроя.

# 28.10.2021 СГ. Россияне взяли на 4 млрд рублей ипотеки на ИЖС

«Банк ДОМ.РФ» оформил с начала 2021 года более 1 тыс. кредитов в рамках ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что общий объем портфеля по этому направлению превысил 4 млрд рублей.

Более 40% всех кредитов выдано по программе «Классическая ипотека на ИЖС». Востребованность продукта обусловлена максимальной суммой, которая составляет 30 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей, и 10 млн рублей для остальных регионов. Кредит предоставляется всем гражданам РФ от 21 до 65 лет вне зависимости от семейного положения и наличия детей.

Большой спрос отмечается на «Семейную ипотеку на ИЖС» — доля программы превышает 30% всех выдач. Семьи с одним и более детьми, рожденными после 1 января 2018 года, могут оформить ипотеку по ставке от 4,6%.

Кроме того, можно оформить жилищный кредит на самостоятельное строительство индивидуального дома под залог уже имеющейся квартиры или апартаментов по ставке от 8,9%.

# 29.10.2021 ЕРЗ. ДОМ.РФ реализует на Дальнем Востоке проекты КРТ и начинает использовать механизм инфраструктурных облигаций

О том, насколько успешно проводится эта работа, сообщили участники [онлайн-сессии](https://www.youtube.com/watch?v=1sz6Qi9oMQw) VI Восточного экономического форума (ВЭФ) «Механизмы стимулирования строительства на Дальнем Востоке», информирует пресс-служба госкорпорации.



Фото: www.ysia.ru

По словам управляющего директора ДОМ.РФ **Анатолия Азизова** (на фото), в настоящее время Забайкальском и Хабаровском краях на федеральных землях, вовлеченных в оборот, [реализуются](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/na-zemlyakh-dom-rf-v-dfo-realizuyutsya-tri-proekta-krt-s-gradpotentsialom-2-3-mln-kv-m-zhilya/) три проекта комплексного развития территорий (КРТ) с общим градостроительным потенциалом более 2,3 млн кв. м жилья.

Общая площадь земельных участков под комплексную застройку в Хабаровске составляет около 275 га, а их градостроительный потенциал — 2,2 млн кв. м жилья и сопутствующей инфраструктуры.

Площадь участка в Чите — 10,9 га, градостроительный потенциал — 122 тыс. кв. м. Здесь запланировано строительство многоэтажных жилых домов, детского сада, а также благоустройство территории.

Напомним, что в соответствии со [161-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) «О содействии развитию жилищного строительства» ДОМ.РФ [обладает](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-peredayet-subyektam-rf-sotni-gektarov-federalnoy-zemli-pod-stroitelstvo-zhilya?search=%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F) полномочиями агента Российской Федерации по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями.

Кроме того, вовлечение земель на местах в жилищное строительство осуществляется в рамках [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/), принятого в конце 2020 года и [нацеленного](https://erzrf.ru/news/zakon-o-kompleksnom-razvitii-territoriy-prinyat?search=%D0%BA%D1%80%D1%82) на совершенствование института КРТ, а также механизмов расселения не только аварийного, но и ветхого жилья.

Данный закон значительно [упростил](https://erzrf.ru/news/igor-belokobylskiy-zakon-o-renovatsii-pozvolit-preodolet-egoizm-otdelnykh-sobstvennikov-tormozyashchikh-redevelopment--na-mestakh?search=%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0) процедуру выделения застройщикам не только свободных, но и уже застроенных, но неэффективно используемых земель (редевелопмент).

«ДОМ.РФ постоянно совершенствует механизм вовлечения в оборот не используемых по назначению федеральных земель с целью увеличения объемов ввода жилья в России, повышению его доступности и качества», — напомнил Азизов и подчеркнул, что Дальневосточный федеральный округ (ДФО) — одно из приоритетных направлений деятельности госкорпорации в этой сфере.

Он также напомнил, что в октябре **Владимир Путин** [поручил](http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/66958) Правительству совместно с ДОМ.РФ и органами исполнительной власти дальневосточных субъектов РФ усилить работу по вовлечению в оборот неиспользуемых федеральных земель на территории самого большого по площади макрорегиона России.

Также на площадке ВЭФ было [заявлено](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-rassmatrivaet-8-proektov-v-dfo-dlya-finansirovaniya-infrastruktury-s-pomoshchyu-obligatsiy/), что ДОМ.РФ совместно с регионами ДФО прорабатывает список проектов жилищного строительства для применения механизма финансирования с помощью [инфраструктурных облигаций](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction-financing/infrastructure-bonds/).

По словам директора подразделения Инфраструктурные облигации ДОМ.РФ **Александра Аксакова**, сегодня в списке восемь таких проектов на территории Сахалинской и Магаданской областей, Приморского, Хабаровского и Камчатского краев, Республики Саха (Якутия).

Их успешная реализация позволит ввести в ДФО более 2,5 млн кв. м жилья.

Напомним, что в первой половине 2021 года Правительство по [инициативе](http://www.kremlin.ru/events/president/news/65418) **Владимира Путина** разработало план внедрения в отрасль целого ряда финансовых инструментов — так называемое [инфраструктурное меню](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-gotov-stat-edinym-operatorom-infrastrukturnogo-menyu-dlya-regionov/).

Один из таких инструментов — инфраструктурные облигации под гарантии ДОМ.РФ. Выручка от их размещения идет либо застройщикам в виде инфраструктурных займов, либо субъектам РФ путем выкупа их собственных облигаций со стороны эмитента — ООО «СОПФ» (дочерняя структура ДОМ. РФ).

С помощью эмиссии и реализации на фондовом рынке инфраструктурных облигаций федеральный центр планирует [вовлечь](https://erzrf.ru/news/s-pomoshchyu-infrastrukturnykh-obligatsiy-domrf-v-yekaterinburge-budet-postroyen-zhiloy-rayon?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0) в жилищное строительство территории, слабо обеспеченные инфраструктурой, а также затормозить рост себестоимости жилья, чтобы удержать рыночные цены на него на доступном для широких слоев населения уровне.

«Дальневосточный федеральный округ является хорошей [площадкой](https://erzrf.ru/news/domrf-pomozhet-osvoit-v-primorye-territorii-s-gradostroitelnym-potentsialom-5-mln-kv-m-zhilya?search=%D0%B8%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0) для отработки нашего нового механизма, — [заметил](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-rassmatrivaet-8-proektov-v-dfo-dlya-finansirovaniya-infrastruktury-s-pomoshchyu-obligatsiy/) Аксаков. — В силу ряда причин затраты на инфраструктуру в проектах жилищного строительства на территории округа доходят до 50% от общей стоимости», — пояснил он.

Кроме того, развитие инфраструктуры в макрорегионе может идти за счет проектов государственно-частного партнерства (ГЧП) и концессий, в частности в рамках Дальневосточной концессии, уточнил представитель ДОМ.РФ.

По мнению Аксакова, такая схема [позволяет](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-i-primorskiy-kray-podgotovyat-spisok-infrastrukturnykh-proektov-dlya-finansirovaniya-s-pomoshch/) снизить нагрузку на бюджеты дальневосточных субъектов РФ и повысить финансовую устойчивость проектов, тем самым активнее привлекать банковский капитал.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 25.10.2021 ЗаНоСтрой. На Российском форуме изыскателей обсуждали науку и образование в сфере инженерных изысканий

В минувшую пятницу, 22 октября, в рамках Российского форума изыскателей состоялось пленарное заседание на тему «Наука и образование в сфере инженерных изысканий». Модератором выступила заместитель руководителя Аппарата Национального объединения изыскателей и проектировщиков Надежда Прокопьева. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.
Поприветствовав участников, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов поблагодарил президента НОПРИЗ Михаила Посохина за выбор университета в качестве площадки для проведения Форума, представил реализуемые вузом профильные образовательные программы высшего и дополнительного профессионального образования, презентовал новую магистерскую программу кафедры инженерных изысканий и геоэкологии (разработана на базе актуализированного НОПРИЗ профессионального стандарта) и пригласил всех присутствующих принять участие в торжественных мероприятиях, посвящённых 100-летию МГСУ.

Член Совета НОПРИЗ, председатель комитета по инженерным изысканиям Владимир Пасканный в своём приветственном слове выразил благодарность Михаилу Посохину за поддержку и реализацию важнейших инициатив по развитию системы нормативно-технического регулирования инженерных изысканий, совершенствованию сводов правил, созданию принципиально нового комплекта карт сейсмического районирования, экспертному сопровождению процесса внедрения BIM-технологий, актуализации профессиональных стандартов и многим другим назревшим вопросам. «Уверен, что конструктивные обсуждения в рамках Форума и достигнутые по их итогам договорённости внесут значительный вклад в развитие теории, практики и нормативно-технического регулирования инженерных изысканий», – отметил Владимир Пасканный.

Ректор МИИГАиК Надежда Камынина подчеркнула, что наука и образование не могут быть отделены: научные исследования способствуют развитию динамичных, инновационных и конкурентоспособных инженерных изысканий как дисциплины, а образовательные программы на их основе формируют необходимые работодателям компетенции у студентов. После этого ректор рассказала о создании программ подготовки для изыскателей в соответствии с ФГОС 3++ с учётом профессиональных стандартов и потребностей рынка.

Надежда Прокопьева обратила внимание присутствующих, что сегодня НОПРИЗ является связующим звеном между работодателями, профессиональным сообществом, образовательными организациями и органами исполнительной власти. В связи с модернизацией строительной отрасли, внедрением новых технологий и компетенций формализация новых видов профессиональной деятельности является одним из приоритетных направлений деятельности Нацобъединения. В 2021 году Совет по профессиональным квалификациям под руководством Михаила Посохина разрабатывает и актуализирует ряд профессиональных стандартов для изыскателей. 30 сентября 2021 года, Национальным советом при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям утверждён актуализированный НОПРИЗ профессиональный стандарт «Специалист по организации инженерных изысканий для градостроительной деятельности», на его основе, во исполнение решения Российского форума изыскателей в 2020 году, в НИУ МГСУ разработана образовательная программа для магистрантов. Также НОПРИЗ разрабатывает методику и рекомендации для проведения профессионально-общественной аккредитации образовательных программ.

Директор геотехнического института Евразийского национального университета имени Л. Н. Гумилёва, президент Казахстанской геотехнической ассоциации Аскар Жусупбеков рассказал о развитии инженерных изысканий в Казахстане, расширении профессионального рынка на территории Астаны и пригласил участников заседания к участию в конференциях и форумах, организуемых на территории республики.

Заведующий кафедрой механики грунтов и геотехники НИУ МГСУ Дмитрий Чунюк поднял тему формирования образовательных программ высшего и дополнительного образования на основе ФГОС 3++, действующих профессиональных стандартов для специалистов строительной отрасли и требований работодателей, а также рассказал о реализуемых кафедрой программах подготовки и сотрудничестве с ведущими игроками отрасли. «Необходимо расширить предметный диалог о профессиональных компетенциях выпускников отраслевых вузов и колледжей в сфере механики грунтов, геотехники и инженерных изысканий – в том числе, под эгидой НОПРИЗ», – резюмировал докладчик.

Заместитель директора института НИИОСП имени Н. М. Герсеванова по научной работе Олег Шулятьев в своём выступлении отметил необходимость повышения качества выполнения инженерных изысканий, востребованность расширения программ профессиональных мероприятий для изыскателей и увеличения их количества, а также поднял тему консолидации профессионального сообщества и наращивания отраслевого взаимодействия.

Старший научный сотрудник кафедры геокриологии Геологического факультета МГУ имени М. В. Ломоносова Павел Котов рассказал о развитии науки и инновационных разработок в сфере инженерных изысканий, о программе подготовки специалистов для реализации национальной программы освоения Арктики, о партнёрских программах кафедры с ведущими работодателями для студенческих практик, стажировок и дальнейшего трудоустройства выпускников.
Исполняющий обязанности директора Института строительства и архитектуры НИУ МГСУ, руководитель НОЦ «Геотехника» Армен Тер-Мартиросян рассказал о развитии науки и образования в сфере инженерно-геологических и инженерно-геотехнических изысканий, представил реализуемые программы подготовки бакалавров, магистров, специалистов и аспирантов, представил технические и лабораторные возможности кафедры.

Поскольку с 1 сентября текущего года, вступил в силу разработанный НОПРИЗ совместно с ВНИИ труда при Минтруде России, профессиональный стандарт «Специалист в области механики грунтов, геотехники и фундаментостроения», было высказано предложение о необходимости совместных проектов по развитию направления, в том числе о внедрении профессионального стандарта в программы основного и дополнительного профессионального образования, развития независимой оценки квалификации.

Заведующий кафедрой инженерных изысканий и геоэкологии НИУ МГСУ Андрей Лаврусевич рассказал о значимости повышения уровня качества инженерных изысканий, об истории возглавляемой им кафедры и реализуемых на ее базе образовательных программах.

Профессор Еун Чул Шин (Инчхонский национальный университет) рассказал о практике, технических нормах и правилах проведения инженерных изысканий в Южной Корее, о развитии национального инвестиционно-строительного процесса и подчеркнул важность профессионального диалога, качественной подготовки кадров и плодотворного взаимодействия участников отраслевого рынка с органами власти.

Директор Центра дополнительного профессионального образования МИИГАиК Сергей Корнеев в своём выступлении рассмотрел развитие науки в области инженерных изысканий, процессы внедрения технологий информационного моделирования в профессиональную практику и программы подготовки кадров, поднял тему повышения значимости профессионально-общественной аккредитации образовательных программ и необходимости совершенствования процесса повышения квалификации для инженеров-изыскателей как со стороны вузов, так и со стороны работодателей.
Участники заседания выразили признательность президенту Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаилу Посохину за организацию ведущего профессионального мероприятия в области инженерных изысканий и обратились с просьбой продолжить обсуждение разработки отраслевой рамки квалификаций на базе комитета НОПРИЗ по инженерным изысканиям с возможностью представить результаты этой работы профессиональному сообществу на следующем форуме.

В завершение мероприятия Надежда Прокопьева по поручению Михаила Посохина вручила подарок профессору Еун Чул Шину.

# 25.10.2021 АНСБ. В Москве с успехом прошел Российский форум изыскателей

21 октября 2021 года в актовом зале Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаила Посохина состоялось Всероссийское совещание по вопросам развития инженерных изысканий. Мероприятие проходило в рамках программы III Международной научно-практической конференции «Российский форум изыскателей».

В его работе принимали участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Р Ф Сергей Музыченко, и. о. директора Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» Андрей Копытин, генеральный директор Научно-исследовательского центра «Строительство» Виталий Крючков, вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз, директор Ассоциации «Инженер-Изыскатель» Алексей Петров, генеральный директор Ассоциации «Аэронекст» Глеб Бабинцев, заместитель генерального директора АО «Мосинжпроект» Андрей Антипов, генеральный директор ООО «ПетроМоделинг» Алексей Бершов. В мероприятии приняли участие иностранные гости: директор геотехнического института Евразийского национального университета им. Л. Н. Гумилева, президент Казахстанской геотехнической ассоциации Аскар Жусепбеков и профессор Инчхонского национального университета (Южная Корея) Шин Ын Чуль. Вёл совещание председатель Комитета по инженерным изысканиям НОПРИЗ, президент Ассоциации «Центризыскания» Владимир Пасканный.

В начале совещания **Сергей Музыченко**, принявший участие в работе в формате онлайн, зачитал приветствие участникам конференции первого заместителя председателя Правительства России Марата Хуснуллина, в котором было отмечено значение труда инженеров-изыскателей для развития нашей страны. «Результаты достоверных и качественных изысканий являются источником актуальных данных о состоянии окружающей среды, которые позволяют координировать планы градостроительного освоения территорий, гарантировать устойчивость зданий и сооружений, реализовывать подходы, связанные с формированием благоприятной, экологически чистой средой обитания граждан России. Вы закладываете основу, без которой невозможен рост городов, обустройство сельских территорий, создание современных объектов транспортной инфраструктуры», — говорится в обращении вице-премьера.

От имени Минстроя России и от себя лично Сергей Музыченко поздравил изыскателей с неофициальным профессиональным праздником, пожелал форуму крепкого здоровья, успешной работы в рамках пленарных заседаний и тематических секций, продуманных решений, интересных встреч, новых успехов в профессиональной деятельности.

Президент НОПРИЗ **Михаил Посохин** отметил, что ежегодно форум изыскателей проводится на площадке многолетнего стратегического партнера НОПРИЗ — НИУ МГСУ при поддержке Министерства строительства и ЖКХ и является важным событием для всей отрасли.

Президент НОПРИЗ подчеркнул, что сегодня профессиональное сообщество изыскателей, проектировщиков и строителей решает важнейшие задачи, поставленные Президентом Р Ф и Правительством России, включая многоцелевые задачи освоения Арктики и Дальнего Востока со всей необходимой инфраструктурой от логистических узлов и артерий до строительства промышленных, культурных центров и развития жилищного потенциала. В реализации этих грандиозных задач, в условиях меняющегося климата, необходимости бережного отношения к экологии на фоне стремительного научного и технического прогресса, возрастает роль изыскателя.

«Сегодня изыскатели должны обладать цифровыми компетенциями, высоким уровнем знаний, умений и свежими данными научных исследований. Необходимы серьезные трансформации в способах проведения исследований, модернизация инструментов и программ. Именно поэтому важно обратить внимание на молодежь, заложить фундамент необходимых преобразований в программы обучения, обсуждать актуальные отраслевые вопросы совместно с вузами и представителями науки», — резюмировал президент НОПРИЗ Михаил Посохин.

Заместитель генерального директора АО «Мосинжпроект» по реализации крупных градостроительных проектов **Андрей Антипов** представил некоторое положения стратегии агрессивного развития инфраструктуры, которая разрабатывается под руководством вице-премьера Марата Хуснуллина.

На уровне планирования происходит переход от объектового подхода к территориальному, когда речь идет о развитии агломераций и опорных населенных пунктах, стратегических регионах, единой системе геопространственных данных. Он высказал мнение, что перед изысканиями в связи с этом сегодня появляются несколько иные задачи, связанные с изучением целых территорий. Потребуется в том или ином виде вернуться к задачам ведения фондов инженерных изысканий. Сегодня эти фонды включены в системы ИСОГД, которые ведут субъекты РФ. В дальнейшем потребуется унификация подходов к этой работе. Необходимо разрабатывать систему критериев оценки изученности территорий по результатам инженерных изысканий и систему критериев возможности освоения территорий на базе данных инженерных изысканий. Такая работа была выполнена в Москве Институтом геоэкологии им. Е. М. Сергеева РАН.

Возникает задача формирования метаданных об инженерных изысканиях — о том, кто, где и когда их проводит. На этой основе должен проводиться мониторинг инженерных изысканий по территориям.

В целом, по мнению Андрея Антипова, в ближайшие годы потребуется переход от объектового подхода к организации инженерных изысканий к территориальному и разработка соответствующей нормативной базы.

Настоящей сенсацией стало выступление генерального директора ООО «ПетроМоделинг» **Алексея Бершова**. Он отметил, что за последние 30 лет сначала у частного, а затем у государственного заказчика сформировалось мнение, что изыскания практически не используются при проектировании, что эти работы необходимо делать как можно быстрее и что их результаты важны только с точки зрения прохождения экспертизы и последующего получения разрешения на строительство.

«Такая постановка привела к падению стоимости изыскательских работ. Это повлекло за собой такое явление, как массовая фальсификация изыскательских работ. Произошла деградации системы производства изысканий, прекратили своё существование ведущие научно-исследовательские институты. За этим последовала и деградация проектных работ», — отметил Алексей Бершов.

В результате на многих крупных строительных объектах мы сталкиваемся с авариями, постоянным сдвигом сроков сдачи объектов «вправо». В ходе реализации проектов возникает необходимость проводить реальные изыскания и, как следствие происходит увеличение стоимости. В условиях международной конкуренции, по мнению спикера, такая ситуация непозволительна.

Алексей Бершов предложил несколько решений, которые могли бы дать быстрый положительный эффект. Это проведение цифрового контроля за отбором образцов, полевыми и лабораторными исследованиями, видео-фиксация важнейших технологических операций, использование датчиков на буровых установках. Компания «Автодор» уже ввела на своих объектах правило видео-фиксации последнего образца керна при бурении. И это дало эффект. Необходимо создать институт специалистов (физических лиц), которые имеют право выпускать итоговый отчет. Сейчас на этом документе должна быть только подпись генерального директора предприятия.

Также, по мнению генерального директора ГК «ПетроМоделинг», потребуется создать новые центры развития технологий и подготовки специалистов на базе существующих университетов и ведущих компаний, которые занимаются реальным производством работ. Один из центров переподготовки специалистов можно создать вокруг пензенского НПП «Геотек», которое является мировым лидером в области производства лабораторного оборудования, НИУ МГСУ и Геологического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова.

Председатель Комитета по инженерным изысканиям НОПРИЗ **Владимир Пасканный** заявил, что изыскателям нужно самостоятельно подумать над тем, как правильно включиться в реализацию той политики, которую проводит государство. Изыскатели должны проявить инициативу и, в первую очередь, создать тот эффективный инструмент, который позволит реализовать на практике систему мер, способных изменить положение дел к лучшему. Таким инструментом, по его мнению, должен стать Фонд развития инженерных изысканий. Его учредителями и бенефициарами могли бы выступить в том числе и крупные инвесторы, заинтересованные в безопасности и качестве объектов инфраструктуры и недвижимости, которые будут строиться в нашей стане в ближайшие годы. Государство также может выступить в качестве учредителя фонда, но основную ставку необходимо сделать на заинтересованность бизнеса.

# 26.10.2021 За-Строй. Сильная идея для нового времени

Сервис для строительных компаний в сфере контрольно-надзорной деятельности начнёт работу в ноябре этого года

На базе интернет-ресурса «Проверенный бизнес» представители строительной отрасли смогут бесплатно в онлайн-режиме повысить свою «надзорную» грамотность, пройти самопроверку и получить рекомендации по видам контрольно-надзорных проверок. Работа по развитию базы знаний в строительной сфере ведётся совместно с экспертами Национального объединения строителей.

Проект «Проверенный бизнес» – финалист форума «Сильные идеи для нового времени», организованного Агентством стратегических инициатив (АСИ) и Фондом «Росконгресс». Проект включает справочник типовых нарушений в сфере контрольно-надзорной деятельности, интерактивные чек-листы для самопроверок, экспертную поддержку и электронный журнал проверок. В настоящее время совместно с НОСТРОЙ ведётся работа над развитием базы знаний для строительных компаний, которая будет состоять из ответов на актуальные вопросы, обобщения правоприменительной практики, методических рекомендаций и шаблонов документов.

Соавтор проекта «Проверенный бизнес» Альбина Газизуллина отметила:

Особенность проекта «Проверенный бизнес» в том, что предприниматели на одном ресурсе бесплатно получают актуальную и необходимую информацию по всем видам контроля. В настоящее время сервисами интернет-ресурса воспользовались более 260-ти тысяч представителей малого и среднего бизнеса и самозанятых граждан из различных отраслей. Благодаря сотрудничеству с НОСТРОЙ существенно увеличится база полезных знаний и ряд сервисов для строительных компаний, что окажет существенное влияние на их конкурентоспособность.

А вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз добавил:

Профилактика правонарушений является ключевым элементом, влияющим на снижение нагрузки на бизнес в виде штрафов. Комплексный подход, реализованный проектом «Проверенный бизнес», даст возможность каждой строительной компании самостоятельно распознать и своевременно устранить нарушения обязательных требований, подготовиться к проверке и применить в своей деятельности разработанные экспертами НОСТРОЙ инструкции. С другой стороны, «Проверенный бизнес» позволит определить системные проблемы и вопросы, с которыми сталкиваются строители при работе с проверяющими органами, а затем минимизировать или устранить их.

По словам министра экономики Татарстана Мидхата Шагиахметова, благодаря «тиражированию интернет-ресурса «Проверенный бизнес» всё больше предпринимателей получают возможность вывести свой бизнес на новый уровень и улучшить финансовые показатели».

Источник: Агентство стратегических инициатив

# 25.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! На что надо обращать внимание при судебных спорах с ФКР, чтобы обезопасить компфонды от необоснованных трат

Специалисты Фондов капитального ремонта по всей России продолжают подавать иски о взыскании солидарно убытков с саморегулируемых организаций по случаям причинения таких убытков вследствие причинённого вреда по договорам капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). С подробностями о том, на что надо обращать внимание при судебных спорах с ФКР, – добровольный эксперт из подмосковного Красногорска.

Как минимум, [известно](https://zsrf.ru/blogpost/273/grabli-dlja-fkr-period-chlenstva-v-sro) два решения Арбитражного суда города Москвы об отказе столичному ФКР о солидарном взыскании убытков со СРО. Это – [дело № А40-14947/2021](https://zsrf.ru/uploads/files/%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%90%D1%80%D0%B1%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%83%20%D0%9040-14947.pdf) и [дело № А40-80919/2021](https://zsrf.ru/uploads/files/%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%90%D1%80%D0%B1%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%20%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%83%20%D0%9040-80919.pdf). В обоих случаях участвовали профессионалы саморегулирования в строительной сфере. В первом деле – это юристы Саморегулируемой организации Ассоциация строительных организаций «Поддержки организаций строительной отрасли» (СРО АСО «ПОСО», СРО-С-227-01072010), в которой председателем Правления является Александра Белоус.

Во втором деле интересы Ассоциации Саморегулируемая организация «Московское объединение строительных предприятий малого и среднего предпринимательства – ОПОРА» (Ассоциация СРО «МОСП МСП – ОПОРА», СРО-С-195-09022010) в суде защищал Алексей Суров. Не секрет, что Алексей Федорович очень долгое время работал в Национальном объединении строителей и стоял у истоков методологии саморегулирования.

В обоих случаях члены СРО заключили контракты о выполнении работ по капитальному ремонту МКД до даты вступления в эти саморегулируемые организации. Однако, несмотря на это, ФКР подал иски о солидарном взыскании убытков к СРО, в которых на данный момент состоят в членах подрядчики. При этом специалисты Фонда капремонта намеренно не собираются учитывать правовые доводы. Между тем, право члена СРО выполнять капитальный ремонт объектов капитального строительства возникает в силу членства в саморегулируемой организации – часть 1 статьи 55.8 Градостроительного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ). Статус члена СРО даёт субъекту строительной деятельности право заключать договоры с региональным оператором на выполнение работ по капитальному ремонту (часть 2 статьи 52 ГрК РФ).

В обоих случаях, члены СРО заключили договоры на капитальный ремонт МКД до того момента, когда вступили в саморегулируемые организации, к которым предъявлены исковые требования. То есть, на дату подписания контрактов такие члены не были наделены данными СРО правом заключать с региональным оператором договоры на выполнение работ по капитальному ремонту.

Эксперты напоминают, что приобретение статуса члена СРО, с вытекающими из него правами и обязанностями члена СРО, возникает с момента вступления в законную силу решения саморегулируемой организации о принятии в члены, что подтверждается решением постоянно действующего коллегиального органа управления СРО с присвоением соответствующего уровня ответственности члена СРО с правом осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства.

Как верно указали Арбитражный суд города Москвы и Девятый арбитражный апелляционный суд, действия подрядчиков по заключению договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД лежат вне плоскости предмета саморегулирования и ответственности СРО, до момента вступления в их члены СРО указанных подрядчиков. При таких обстоятельствах отсутствуют правовые основания для взыскания с саморегулируемой организации сумм убытков в порядке солидарной ответственности.

Надо сказать, что это довольно распространённая ошибка многих лиц, кто обращается за взысканием ущерба (вреда) к СРО. Скорее всего, это можно связать с отсутствием времени и желания разобраться во всех тонкостях членства в саморегулируемой организации и последствий применения ответственности из компенсационных фондов СРО.

Но тем самым, это только на пользу саморегуляторам, которые, внимательно изучив все материалы заявленного иска, могут аргументированно обосновать, что СРО не несёт солидарно со своим членом ответственность за причинение вреда имуществу, так как является ненадлежащим ответчиком.

Однако не всегда можно с достоверностью сопоставить в рамках конкретного дела даты заключения и завершения договоров о выполнении работ по капитальному ремонту МКД и сроков членства в СРО, как правило, такое возникает в связи с отсутствием в саморегулируемой организации самих договоров, актов выполненных работ и иных документов. В таких случаях рекомендуется при малейшем сомнении в обоснованности предъявления солидарных требований к СРО, делать запросы в Фонд капитального ремонта о предоставлении договоров со всеми приложениями, актов выполненных работ. Если ФКР их в СРО не представит, тогда следует истребовать доказательства путём представления ходатайства напрямую в судебном процессе.

Данное правило относиться не только к искам Фондов капитального ремонта многоквартирных домов, но и любых других заявителей.

# 26.10.2021 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин рассказал о сотрудничестве НОПРИЗ и Фонда содействия реформированию ЖКХ

На минувшей неделе, 21 октября, состоялось совместное заседание Общественного совета при Минстрое России и Общественного совета при Росстандарте под председательством Сергея Степашина. Участие в заседании приняли министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и руководитель Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Антон Шалаев.

Приветствуя участников заседания, Ирек Файзуллин рассказал о процессе совершенствования технического регулирования, обновлении ГОСТов, актуализации стандартов и сокращении обязательных требований и процедур в строительстве для ускорения инвестиционно-строительного цикла и уменьшения сроков реализации инфраструктурных проектов. Министр отметил актуальность повестки заседания и выразил уверенность, что конструктивное взаимодействие Минстроя России и Росстандарта по этим вопросам будет продолжено.

Как сообщают наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков Михаил Посохин рассказал о взаимодействии НОПРИЗ и Фонда ЖКХ по совершенствованию методологического, нормативно-правового и нормативно-технического регулирования в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования и ЖКХ.

В целях повышения качества технического обследования многоквартирных жилых домов НОПРИЗ направляет в саморегулируемые организации уведомления о выявленных Фондом ЖКХ нарушениях при выполнении таких работ. СРО осуществляют проверки по указанным фактам и в рамках своих полномочий проводят мероприятия по их устранению и профилактике.

В рамках деятельности Совета по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования принято решение о разработке проекта профессионального стандарта «Специалист по оценке технического состояния зданий и сооружений, их строительных конструкций», а также создана специализированная рабочая группа с участием представителей Фонда ЖКХ по развитию профессиональных квалификаций специалистов, занятых в данной сфере. «Подобные меры позволят сформулировать квалификационные требования к специалистам, осуществляющим обследование объектов капитального строительства, и дадут импульс к развитию этого вида профессиональной деятельности», – подчеркнул Михаил Посохин.

Также совместно с Фондом ЖКХ НОПРИЗ планирует начать разработку программы повышения квалификации в области нормативно-технического регулирования работ по обследованию технического состояния зданий и сооружений, которая будет завершаться независимой оценкой квалификации.

Помимо этого, ведётся обсуждение конкретизации понятий капитального ремонта и реконструкции в нормативно-техническом и правовом регулировании для устранения существующих противоречий в ценообразовании проектных работ по этим направлениям.

«Логичным продолжением нашей совместной деятельности является заключение соглашения о сотрудничестве, в рамках которого будут реализовываться важнейшие инициативы по формированию комфортной среды и повышению качества жизни россиян», – подвел итог Михаил Михайлович.

Антон Шалаев поблагодарил министра строительства Ирека Файзуллина за организацию совместного заседания Общественных советов и подчеркнул значимость этого взаимодействия для решения назревших вопросов в области стандартизации, контрольно-мониторинговых мероприятий, повышения качества и безопасности строительства, а также отметил, что особую роль в повышении эффективности данной работы исполняют профессиональные и общественные объединения.

Также господин Шалаев рассказал об организации Координационного совета по стандартизации в строительной сфере под сопредседательством Минстроя России и Росстандарта с участием органов исполнительной власти, представителей профессионального сообщества и представителей бизнеса. Работа Совета позволит повысить эффективность стандартизации, исключить дублирование предметных областей технических комитетов и противоречия между выпускаемыми документами, ускорит межведомственное взаимодействие для выполнения работ по смежным сферам и улучшит контроль за совершенствованием нормативно-технической базы.

Сергей Степашин обратил внимание участников заседания на необходимость актуализации всей нормативно-технической базы с учетом цифровизации, требований безопасности и современного развития проектно-изыскательских и строительных технологий, а также внедрения инновационных строительных материалов и экологических стандартов. «Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года учитывает эти положения», – подчеркнул господин Степашин. Также докладчик поднял тему введения в область отраслевого регулирования понятия фальсифицированной строительной продукции и выработки технических регламентов для значительного сокращения ее доли на отечественном рынке в ближайшие годы.

Председатель Общественного совета при Росстандарте Максим Протасов рассказал о совместной работе Росстандарта и Минстроя России в части совершенствования системы технического регулирования и мониторинга.

Первый заместитель генерального директора ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Олег Рурин выступил с докладом о проекте дорожной карты и механизмах реализации финансирования инфраструктурных проектов из средств Фонда Национального Благосостояния, а также о совершенствовании механизмов комплексного развития территорий и переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда. Он отметил, что одним из направлений работы фонда по повышению качества обследования зданий, сооружений и их строительных конструкций является тесное взаимодействие с НОПРИЗ и осуществление контрольной деятельности через систему саморегулирования.

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко доложил о ходе выполнения дорожной карты по созданию данного Координационного совета.

С предложениями по реорганизации и повышению эффективности работы ТК 465 «Строительство», исключению дублирования предметных областей его подкомитетов, структуре взаимодействия с другими ТК и создаваемым Координационным советом выступили председатель комитета ТПП РФ по техническому регулированию, стандартизации и качеству продукции Сергей Пугачёв, исполняющий обязанности директора ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин и заместитель сопредседателя комитета РСПП по промышленной политике и техническому регулированию Андрей Лоцманов.

Андрей Лоцманов, Сергей Музыченко и заместитель директора ФАУ «ФЦС» Александр Неклюдов обосновали необходимость создания технического регламента о безопасности стройматериалов Евразийской экономической комиссии (ЕЭК) и доложили о предпринятых шагах по разработке этого документа.

Член Совета, вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров отметил, что предложения по структуре и содержательной части данного регламента уже подготовлены в соответствии с поручением министра технического регулирования ЕЭК Виктора Назаренко и будут представлены для профессионального обсуждения.

С предложениями о дальнейшем развитии института экспертизы проектно-изыскательской документации выступили руководитель Комиссии по вопросам разрешительной деятельности и совершенствованию нормативной базы в строительстве ОС при Минстрое России Анатолий Воронин, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, директор ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» Игорь Горячев, президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве Шота Гордезиани. В результате обсуждения Ирек Файзуллин, Сергей Степашин и члены Общественного совета при Минстрое России поддержали создание Ассоциации организаций экспертизы.

Президент АО «ИНТЕКО» Александр Николаев выступил с предложением о создании в структуре Общественного совета при Минстрое России комиссии по сопровождению инвестиционных проектов.

Помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России Светлана Кузьменко выступила по вопросам замещения вакансий в составе ОС, реформирования Комиссий в его структуре ОС и информационного обеспечения их деятельности.

В завершение заседания состоялась торжественная церемония награждения благодарственными письмами Общественного совета при Минстрое России.

# 27.10.2021 За-Строй. Это полное фиаско, НОСТРОЙ!

Автор: [Добрило Мастеровой](https://zsrf.ru/publicists/273)

В каких спорах с Фондами капремонта судебные решения для Нацобъединения строителей и СРО могут обернуться довольно плачевным результатом

Изучая тему споров с Фондами капитального ремонта, я обратил внимание на решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-179383/2021, в котором ФКР Краснодарского края взыскал с Национального объединения строителей 1.679.092 рубля 80 копеек.

Решение суда интересно не тем, что с НОСТРОЙ взыскивается такая немалая сумма, а тем, что оно создаёт ряд прецедентов, которые в иных спорах Фонов капремонта с саморегулируемыми организациями и Нацобъединением могут для последних обернутся довольно плачевным результатом.

Не буду пересказывать само решение, но настоятельно рекомендую его почитать всем, кто не равнодушен и интересуется данной тематикой.

# 27.10.2021 ЗаНоСтрой. В Минфине считают, что надзорный орган не вправе отменять решение органов управления СРО. Относится ли это положение к СРО строительной отрасли?

Министерство финансов РФ высказало мнение, что надзорные органы по контролю за деятельностью саморегулируемых организаций не вправе отменять решения органов управления СРО. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Перми.

Всё чаще российские саморегуляторы обращаются за разъяснениями не только в привычный Минстрой России, но и в другие государственные структуры, имеющие непосредственное отношение к системе саморегулирование. В частности, это могут быть федеральные Минфин или Минэкономразвития. Очевидно, что речь в данном случае идёт не о проектировщиках, изыскателях или строителях, а о СРО другого профиля. Однако и строительным саморегуляторам есть смысл присмотреть к ответам на вопросы коллег.

В данном случае ведомство Антона Силуанова рассмотрело запрос представителей аудиторских саморегулируемых организаций о праве уполномоченного органа по контролю (надзору) за деятельностью СРО требовать изменения (отмены) решений органов управления СРО и принятия ими решений в отношении своих членов или самой СРО.

В ответ департамент регулирования бухгалтерского учёта, финансовой отчётности и аудиторской деятельности своим письмом от 14 сентября 2021 года № 07-03-10/74391 сообщает, что информация, изложенная в запросе, будет принята во внимание при осуществлении государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемой организации аудиторов.

Одновременно Минфин обращает внимание, что, в соответствии с Федеральным законом «О саморегулируемых организациях», уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций, не вправе требовать изменения или отмены решений, принятых органами управления СРО в соответствии с их компетенцией, а также требовать принятия указанными органами решений в отношении члена или членов саморегулируемой организации либо самой СРО.

Письмо подписал директор департамента Леонид Шнейдман. При этом стоит отметить, что в документе не содержится привычной для аналогичных ответов Минстроя приписки о том, что письма не являются правоустанавливающими документами и не могут использоваться как аргумент в судебных слушаниях.

В какой мере данная позиция может быть полезна строительным, проектным и изыскательским СРО при взаимодействии с Ростехнадзором – вопрос открытый. Возможно, кому-то из руководителей саморегулируемых организаций стоило бы направить аналогичный запрос в Минстрой, сославшись на письмо Минфина. С тем, чтобы получить комментарий уже от профильного отраслевого ведомства.

Как известно, в этом году был принят Федеральный закон от 11 июня 2021 года № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». Данный документ внёс большой блок поправок в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и отраслевое законодательство, регулирующее порядок контроля и надзора в сферах деятельности, где членство в СРО является обязательным. Основной упор разработчики закона сделали на цифровизацию. В частности, большой блок поправок в части работы саморегуляторов касается обеспечения возможности электронного документооборота между членами и СРО, а также между СРО и органами государственного надзора.

Ко второму чтению в законопроект была добавлена возможность использования информационных и коммуникационных технологий дистанционного участия при рассмотрении жалоб на действия членов саморегулируемой организации и дел о применении мер дисциплинарного воздействия.

Также в 315-ФЗ вводятся предельный срок исполнения предписаний контрольных органов по устранению выявленных нарушений – в 60 дней. По обращению СРО срок исполнения предписания может быть однократно продлён.

В связи с появлением возможности заключения саморегулируемой организацией соглашений о признании результатов её деятельности, появится и новый вид контроля. В отношении такой СРО контрольным (надзорным) органом будет осуществляться контроль за соблюдением условий заключённого соглашения о признании.

По оценкам законотворцев, предусмотренные законопроектом изменения в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» обеспечивают оптимизацию деятельности 620-ти СРО с обязательным членством, объединяющих более 200 тысяч участников, а также 430-ти СРО с добровольным членством. При этом, как мы видим, предстоит ещё длительный процесс трактовки и разъяснения спорных положений и практик, связанных с государственным контролем в области СРО.

# 27.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! На основании чего индивидуальный предприниматель признаётся недействующим?

Федеральная налоговая служба России опубликовала разъяснения условий признания индивидуального предпринимателя недействующим. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Ростова-на-Дону.

Согласно документу налогового ведомства, индивидуальный предприниматель признаётся фактически прекратившим свою деятельность, если к моменту принятия регистрирующим органом решения о его предстоящем исключении из ЕГРИП одновременно соблюдаются следующие условия:

истекло 15 месяцев с даты окончания действия патента или ИП в течение последних 15-ти месяцев не представлял документы отчётности, а также сведения о расчётах, предусмотренные законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. При этом определяющее значение для принятия регистрирующим органом решения о предстоящем исключении недействующего предпринимателя из ЕГРИП в связи с непредставлением отчётности имеет период – 15 месяцев до даты указанного решения;

у ИП есть недоимка и задолженность. Данное условие определяется одновременным наличием у него как недоимки по налогам, сборам или страховым взносам, так и задолженности по пеням и штрафам.

С соответствующими разъяснениями ФНС России можно ознакомиться подробнее в сервисе «Решения по жалобам» на сайте [www.nalog.gov.ru](http://www.nalog.gov.ru).

Стоит напомнить, что все саморегулируемые организации должны размещать сведения об обязательном аудите не только на своём официальном сайте, но и в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений. Помимо этого, обязанности по заполнению названного реестра существуют и у самих членов СРО.

Ещё с 1 января 2013 года вступила в силу статья 7.1 Федерального закона № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», предусматривающая создание Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс), который предназначен для размещения значимых сведений о деятельности субъектов экономической деятельности.

А в 2016 году были внесены дополнения в статью 5 Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», согласно которым сведения о членстве в СРО (вступление в члены, прекращение членства) подлежат внесению членом саморегулируемой организации в этот самый Федресурс.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России, компании, которые являются действующими членами СРО до 1 октября 2016 года (дата вступления в силу закона), не обязаны вносить сведения о членстве в СРО до указанной даты. Вместе с тем, в случае прекращения членства после 1 октября 2016 года компания обязана сделать соответствующее сообщение в установленный срок.

Порядок внесения в Федресурс сведений о фактах деятельности юридических лиц и ИП определён статьёй 71 Федерального закона от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и Порядком формирования и ведения Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц и Единого федерального реестра сведений о банкротстве, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 года № 178.

# 28.10.2021 АНСБ. НОСТРОЙ разработает «дорожную карту» по изменениям организации строительства

Обсуждение очередной редакции Изменения № 1 к СП 48.13330.2019 «Организация строительства СНиП 12-01-2004» на заседании Технического совета НОСТРОЙ привело к тому, что будет разработана «дорожная карта» по изменению самих процессов организации строительства.

Напомним, что ТК 465 «Строительство» вынес этот документ на общественное обсуждение еще 10 июля. Как указывается в представленном пакете документов, [Изменения № 1 к СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004.](https://nostroy.ru/news_files/2021/07/07/%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%201%20%D0%BA%20%D0%A1%D0%9F%2048.zip)выполнены ФГБОУ ВО «НИУ МГСУ» (руководитель разработки -д-р техн. наук,проф. А.А. Лапидус, ответственный исполнитель –канд. техн. наук, доц. Т.К. Кузьмина, исполнитель – А.Ю. Юргайтис) и ООО «НИИ ПТЭС» (канд. техн. наук, доц. Д.В. Топчий)».

Однако разработчики получили огромное количество замечаний – только от Технического совета НОСТРОЙ их было 120 (<http://ancb.ru/publication/read/11602>).

Второй вариант документа также не устроил профессиональное сообщество, поскольку очень многие замечания не были учтены. Так, по словам директора Департамента по техническому регулированию НОСТРОЙ Сергея Хвоинского, разработчики не учли 52 из 120 замечаний НОСТРОЙ (<http://ancb.ru/publication/read/12039>) .

 При этом в техзадании на актуализацию СП 48 обозначены, в основном, вопросы применения технологий информационного моделирования. Именно поэтому актуализация документа шла по программе стандартизации Минстроя России на базе подкомитета ПК 5 «Управление жизненным циклом объектов капитального строительства» ТК 465 «Строительство».

В ходе согласительных совещаний с разработчиками и ФАУ «ФЦС» как заказчиком удалось отстоять 38 из 52 неучтенных замечаний Техсовета НОСТРОЙ. Главные же претензии к документу состоят в том, что он получился очень объемным, трудным для чтения и применения, переполненным ненужными для этого документа требованиями. Было решено, что в СП 48 эти требования будут указаны с отсылом к самостоятельным документам. Что касается технологий информационного моделирования, под знаменем которых и были разработаны Изменения, требования к ним оказались разбросанными по всему документу и не всегда увязываются друг с другом. Техсовет НОСТРОЙ предложил аккумулировать эти требования в одной главе и сделать их более понятными и конструктивными.

При этом Техсовет НОСТРОЙ дал понять ФАУ «ФЦС» как заказчику данного СП, что «по-быстрому», без учета мнения профессионального сообщества, принять Изменения не получится. Более того, разработчикам было предложено не прикрываться техзаданием, где многих положений, которые нуждаются в актуализации, просто не указано, а есть только необходимость учета перехода отрасти на ТИМ. Если уж взялись за работу – придется сделать ее качественно.

Однако, судя по всему, некачественные Изменения к СП 48 кроются еще и в том, что необходимо поменять не только СП, но и сами принципы организации строительства как нормируемой процедуры. В итоге было принято решение, что Техсовет НОСТРОЙ совместно с разработчиками Изменений к СП 48 и ФАУ «ФЦС» разработает план мероприятий («дорожную карту») по совершенствованию требований к организации строительства с учетом разработки документов вспомогательного значения и разгрузки требований действующей редакции СП 48.13330.2019. «Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004».

А от разработчиков Изменений в СП 48 ждут полноценный современный документ, учитывающий переход на параметрический метод регулирования строительства.

# 28.10.2021 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Каким образом НОСТРОЙ и СРО избежать отрицательных решений в судебных баталиях с Фондами капремонта

Прецеденты, которые в спорах Фондов капитального ремонта с саморегулируемыми организациями и Национальным объединением строителей могут для последних обернуться довольно плачевным результатом, надо знать и изучать. С подробностями – наш добровольный эксперт из столицы Кубани.

Так, ФКР Краснодарского края по договору передал осуществление своих функций технического заказчика администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района. Суд верно указал на норму части 4 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, которая предусматривает передачу такого права по законам субъектов Российской Федерации. И в Краснодарском крае такой закон имеется.

Однако в данном случае проблема другая. Передав по договору функции техзаказчика, ФКР Краснодарского края не перестал быть техническим заказчиком и об этом свидетельствует то, что администрация Кропоткинского городского поселения заключила договор на капитальный ремонт многоквартирных домов от имени Фонда на основании доверенности. Поэтому выбранная Национальным объединением строителей стратегия обоснования того, что ФКР не надлежащий истец, как и следовало ожидать, [потерпела фиаско](https://zsrf.ru/blogpost/273/eto-polnoe-fiasko-nostroj). При этом НОСТРОЙ никак не заявил об ответственности технического заказчика, чтобы она была разделена наравне с подрядчиком.

В результате ФКР Краснодарского края взыскал с Национального объединения строителей почти 1.700.000 рублей.

Также необходимо напомнить, что расчёт суммы причинённого вреда делается на основании локально-сметного расчёта, произведённого ФКРом. И это при том, что заявленная сумма устранения недостатков превышает 50% стоимости всего договора на капитальный ремонт двух МКД. Не оспаривая данный расчёт и не заявляя экспертизу стоимости устранения недостатков, представитель НОСТРОЙ фактически сразу согласился с заявленными суммами. Интересно на основании чего в Нацобъединении сделали вывод о том, что именно такие затраты необходимы?

Кроме того, необходимо также учитывать, что закон устанавливает обязанность лица, причинившего вред, возместить его. При этом имеется в виду и право потерпевшего требовать возмещения вреда, ибо обязанность может существовать только по отношению к субъекту, имеющему право требовать её исполнения.

Следовательно, возникают обязательственные правоотношения, определяемые следующим образом: в силу обязательства вследствие причинения вреда лицо, причинившее вред личности или имуществу другого лица (в нашем случае имуществу собственников помещений), обязано возместить причинённый вред в полном объёме, а лицо потерпевшее (собственники помещений МКД) имеет право требовать, чтобы понесённый им вред был возмещён.

Получается, что выделение ответчиком оснований для обязательства из причинения вреда, с одной стороны, и для ответственности за вред – с другой, представляются необоснованными, противоречащими положениям действующего гражданского законодательства, ввиду чего подлежат отклонению судом первой инстанции.

Уже сегодня во всех исковых заявлениях, иных документах ФКРов появятся данные формулировки, и теперь все СРО будут ломать голову, как этому противостоять. Радует только одно, что именно эту часть ещё можно оспорить в вышестоящих инстанциях. Удастся ли это сделать – большой вопрос. Но готовиться к этому надо.

# 29.10.2021 ЗаНоСтрой. Александр Евдокимов: Контроль за выполнением требований техрегламентов при осуществлении авторского надзора не относится к компетенции СРО

Лицам, выполняющим авторский надзор, не требуется членство в саморегулируемых организациях в области архитектурно-строительного проектирования, считают в Региональной общественной организации «Общественный совет по развитию саморегулирования» (ОСРС). С подробностями – наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга.

К такому заключению на основании действующего законодательства и нормативно-правовых актов пришёл руководитель ОСРС Александр Евдокимов (*на снимке – ред.*) несмотря на то, что в ряде случаев заказчики или члены СРО придерживаются мнения, что и эти виды работ нуждаются в членстве в СРО. По словам Александра Юрьевича, в пункте 4.1 части 4 Свода правил СП 246.1325800.2016 чётко указано, что авторский надзор является частью строительного контроля, то есть не относится к видам работ по строительству, реконструкции или капитальному ремонту объектов капитального строительства. Соответственно, и субъектам предпринимательской деятельности, заключившим договор на осуществление авторского надзора, не требуется членство в СРО.

Такого же мнения придерживается и член Общественного совета Сергей Афанасьев. «В соответствии с частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, членство в СРО обязательно для лиц, которые осуществляют работы по договорам на подготовку проектной документации или на внесение изменений в проектную документацию по результатам экспертизы, – отмечает Сергей Владимирович. – Авторский надзор осуществляется на основании договора на проведение авторского надзора, а не на основании договора на подготовку проектной документации. При осуществлении авторского надзора работы по подготовке проектной документации или по внесению в неё изменений не проводятся, а, следовательно, членство в СРО лицам, осуществляющим авторский надзор, не требуется».

По словам господина Афанасьева, зачастую лица, выполняющие авторский надзор, состоят в СРО в виду других выполняемых ими работ, которые требуют членства. Однако, авторский надзор находится вне компетенции саморегулируемой организации, и, в случае каких-либо нарушений технических регламентов при осуществлении авторского надзора СРО не имеет полномочий проводить контрольные мероприятия в отношении своих членов, как вид работ неподконтрольный саморегулированию.

Таким образом, контроль за выполнением членами требований технических регламентов при осуществлении авторского надзора не отнесён к компетенции саморегулируемой организации, а, следовательно, нарушение требований технических регламентов при осуществлении авторского надзора не может стать основанием для проведения СРО контрольных мероприятий в отношении членов.

На официальном сайте Ростехнадзора в разделе «Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций» размещено следующее разъяснение:
*«Согласно требованиям части 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, либо, привлекаемыми ими на основании договора, индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.*
*Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Учитывая, что строительный контроль не относится к видам работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, следует, что для осуществления указанной деятельности на основании договора, заключённого с застройщиком или техническим заказчиком, не требуется членство субъекта предпринимательской деятельности в саморегулируемой организации».*

Разъяснение Ростехнадзора ещё раз подтверждает, что членство в СРО лицам, осуществляющим авторский надзор, не требуется, а объединение лиц, осуществляющих авторский надзор, не отнесено к компетенции саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

# 29.10.2021 ЗаНоСтрой. Михаил Посохин: Проект Стратегии развития строительной отрасли нуждается в сквозном аналитическом редактировании

Вчера, 28 октября, в режиме видеоконференцсвязи под председательством первого заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Александра Ломакина с участием всех заместителей главы Минстроя России, а также НОПРИЗ, НОСТРОЙ, РСС, ТПП и Ассоциации «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» состоялось совещание по обсуждению замечаний и предложений к проекту Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года и с прогнозом на период до 2035 года.

Как информируют наши коллеги из пресс-службы Национального объединения изыскателей и проектировщиков, президент НОПРИЗ Михаил Посохин доложил о проведенной Нацобъединением работе над содержательной частью Стратегии, отметив, что, по мнению профессионалов изыскательской и проектной отрасли России, документ нуждается в сквозном аналитическом редактировании. Во-первых, необходимо дополнить перечень базовых документов. Это – «Стратегия национальной безопасности Российской Федерации», утвержденная указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 года № 400 и поставившая задачу «преодоления тенденций концентрации населения в столичных агломерациях, обеспечение развития малых, средних городских и сельских поселений», а также «Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года», утверждённая распоряжением Правительства РФ 2 февраля 2015 года, и Федеральный закон № 296-ФЗ «Об ограничении выбросов парниковых газов» от 2 июля 2021 года.

Во-вторых, необходимо конкретизировать отдельные понятия, определяющие градостроительное положение, комплексное развитие территорий и комфортную среду для жизнедеятельности, привести в соответствие цели Стратегии – 2030 с государственными целями, связанными с сохранением экологической мировой повестки, сокращением вредных выбросов в окружающую среду и обеспечением безопасных правовых и экономических основ жизнедеятельности государства.

Следует дополнить Стратегию понятиями «градостроительный потенциал», «мастер-план», актуализировать документы территориального планирования для достижения намеченных объёмов ИЖС, раскрыть базовые положения реформирования института экспертизы, ценообразования, типового проектирования в условиях цифровизации отрасли, увязать положения Стратегии – 2030 с поддержанной профессиональным сообществом Концепцией развития системы технического регулирования и нормирования, раскрыть значение и содержание базового этапа жизненного цикла объекта – стадии изысканий.

Важнейшими вопросами, которые необходимо учесть при утверждении окончательного варианта Стратегии, остаются вопросы профессионализма и непрерывного развития компетенций. Нужно раскрыть значение и алгоритм независимой оценки квалификаций в отрасли, учесть внедрение механизма рейтингования проектных и изыскательских организаций по параметрам исполняемости основных видов деятельности, чётко определить роль архитектора в формировании эстетической составляющей жизни и деятельности населения – городской среды и сельских поселений.

Михаил Посохин предложил всем участникам совещания рассмотреть проект Стратегии с точки зрения её актуализации в части статистических данных и снятия противоречий с существующим отраслевым законодательством.

Озвученные президентом НОПРИЗ предложения были поддержаны и найдут своё отражение в Стратегии – 2030.

# РАЗНОЕ

# 26.10.2021 ЕРЗ. Эксперты: доступность жилья падает на фоне инфляции и кредитной политики государства

Аналитики убеждены в том, что очередное повышение ключевой ставки ЦБ  сразу до 7,5% (наивысший уровень с 2019 года) вызовет подорожание ипотеки и подтолкнет [замедлившийся](https://erzrf.ru/news/eksperty-rost-tsen-na-moskovskiy-kvadrat-v-avguste-silno-zamedlilsya?periodFrom=&periodTo=&search=%D0%B7%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B8) в последнее время рост цен на квартиры в новостройках. Но снизится ли спрос на жилье в результате такого решения? Здесь мнения знатоков разделились.

Большинство экспертов признают, что очередное [повышение](https://erzrf.ru/news/tsb-rezko-povysil-klyuchevuyu-stavku--do-75-godovykh-grafik?periodFrom=&periodTo=&search=%D1%86%D0%B1) ключевой ставки ЦБ — это вынужденный ответ регулятора на инфляционные процессы в экономике.

Напомним, что по [оценке](http://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000key.htm) Банка России, инфляция в текущем году складывается значительно выше прогноза: например, в сентябре она в годовой динамике увеличилась до 7,4% (после 6,7% в августе), а по состоянию на 18 октября рост инфляции в РФ составил около 7,8%.

Разумеется, покупательная способность граждан, в том числе и в сфере ипотеки, падает вследствие сразу двух процессов — экономически обусловленного обесценения рубля и вызванных этим административных мер по ужесточению кредитной политики.

По оценке председателя [комитета](http://souzsoo.ru/committees/contestation.html) по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой оценки Национального объединения СРО оценщиков, [проректора](https://mgsu.ru/universityabout/Rukovodstvo/) МГСУ Кирилла Кулакова, которого цитирует Интерфакс, после сентябрьского повышения ключевой ставки ЦБ до 6,75% количество заявок от россиян на ипотечное кредитование сократилось почти на 3%, а по сравнению с сентябрем 2020 года — на 40%.

По его прогнозу, в ближайшие месяцы доступность жилья, как через прямую покупку, так и с помощью ипотеки будет уменьшаться, поскольку рост ключевой ставки ЦБ обернется подорожанием кредитов и для застройщиков.

«В Общественном совете при Минстрое обсуждают возможность изменений требования ЦБ к проектному финансированию для застройщиков, но даже при одобрении этих инициатив Минстроем снижения стоимости квадратного метра не ожидается», — [отметил](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/131634/) эксперт.

По мнению директора по продажам жилой недвижимости [AFI Development](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/afi-development-1189186001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1189186001&costType=1) **Федора Ушакова**, последнее решение ЦБ повысить ключевую ставку сразу на 0,75 п.п. — до 7,5% «математически верное», но уже до конца текущего месяца приведет к повышению ставок в банковском секторе.

«Резкого падения продаж не произойдет, но клиенты, обладающие вкладами на первоначальный взнос по ипотеке, возможно, решат взять паузу ввиду грядущего повышения ставок по банковским вкладам», — не исключил Ушаков.

Он также заметил, что за повышением ключевой ставки Банка России можно ожидать роста цен на продукты, услуги и сервисы. В частности, вырастут цены на строительные материалы, что может «послужить причиной нового повышения ставки ЦБ после локдауна».

Эксперты, [опрошенные](https://realty.rbc.ru/news/61729f189a794733049727c2) «РБК-Недвижимость», ждут увеличения ставок ИЖК в диапазоне от 0,5 до 1 п. п., причем относительно быстро — с временным лагом в несколько недель.

По мнению младшего директора по банковским рейтингам агентства [«Эксперт РА»](https://raexpert.ru/) **Екатерины Щурихиной**, средние ставки ИЖК на вторичном рынке превысят 9% к концу текущего года, а на рынке новостроек они «будут ниже из-за льготных программ и совместных предложений застройщиков и банков».

 Директор группы рейтингов финансовых институтов [АКРА](https://www.acra-ratings.ru/) **Ирина Носова** констатирует, что спрос на ипотечные кредиты уже падает, а подорожание ипотеки будет еще больше способствовать снижению интереса населения к покупке недвижимости.

«При этом может повыситься спрос на рефинансирование ипотеки, поскольку сохраняются неблагоприятные тенденции в экономике, а уровень жизни населения снижается», — не исключила Носова.

В то же время риэлторы пока не видят снижения активности покупателей на рынке жилья, хотя ставка по ипотеке до этого уже повышалась пять раз.

Так, по словам руководителя Аналитического центра [ЦИАН](https://www.cian.ru/) **Алексея Попова**, спрос на рынке жилья остается достаточно высоким: снижение в июле-августе было компенсировано увеличением продаж в сентябре.

«За последние три месяца, прошедшие с ухудшения условий программы льготной ипотеки и вместившие в себя уже три изменения ключевой ставки, на рынке жилья сложилась новая реальность — цены продолжают расти, обвального снижения числа сделок не произошло, доля ипотек в общем числе регистраций скорректировалась, но остается высокой — примерно на уровнях зимы 2019-2020 гг.», — отметил эксперт.

По его мнению, данная тенденция сохранится и дальше, «если не произойдет жесткого локдауна или макроэкономических потрясений».

С Поповым солидарна управляющий партнер [Dombook](https://dombook.ru/), председатель совета директоров компании [БЕСТ-Новострой](https://best-novostroy.ru/) **Ирина Доброхотова**.

«Ипотека остается единственным способом решения жилищного вопроса для двух третей покупателей в Москве, и в целом по России статистика будет примерно такой же», — озвучила эксперт свой прогноз о ситуации на рынке жилья на ближайшие месяцы.

Директор департамент проектного консалтинга [Est-a-Tet](https://www.estatet.ru/) **Роман Родионцев** полагает, что решение ЦБ о повышении ключевой ставки до 7,75% негативно скажется на покупателях с минимальными бюджетами, которые на ипотечные кредиты покупают жилье стандарт-, комфорт- и бизнес-класса.

Несмотря на возможное сокращение спроса, опрошенные эксперты не прогнозируют снижения цен на жилье, хотя рост будет, по их мнению, не таким сильным, как в 2020 году.

«Данная ситуация [*очередное и резкое повышение ключевой ставки ЦБ и ожидающееся за этим увеличение средней ставки ИЖК* — **Ред.**] помогает взять передышку девелоперскому сообществу в условиях постоянного пересмотра ценовой политики и попыток угнаться за экономическими изменениями», — полагает **Кирилл Голышев** из [Colliers](https://www.colliers.com/ru-ru).

Напомним: в Минстрое [не исключают](https://erzrf.ru/news/minstroy-sushchestvuyet-risk-togo-chto-srednyaya-stavka-izhk-k-kontsu-goda-prevysit-85--planovyy-pokazatel-natsproyekta?periodFrom=&periodTo=&search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%B8%D0%B6%D0%BA) того, что средняя ставка ИЖК к концу года превысит 8,5% — плановый показатель [нацпроекта](https://erzrf.ru/news/schetnaya-palata-snizheniye-dostupnosti-ipoteki--odin-iz-glavnykh-riskov-realizatsii-natsproyekta-zhilye-i-gorodskaya-sreda?periodFrom=&periodTo=&search=%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) «Жилье и городская среда», стратегически нацеленного только на увеличение доступности жилья и снижение ставок по ипотеке год от года.

# 26.10.2021 За-Строй. Мученик науки

Правда ли, что «липовая» докторская диссертация Михаила Викторова легла в основу… Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года?

В последнее время одной из активнейших фигур в строительном саморегулировании неожиданно стал Михаил Викторов. Сидевший тише воды и ниже травы после своих ностроевских приключений Михаил Юрьевич не иначе, как испытал некий пассионарный толчок и начал новую попытку штурма саморегулируемых высот.

Для начала, заручившись поддержкой пула российских девелоперов, создал своё Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования – НОТИМ, с целью, ни много, ни мало, пинками выгнать НОПРИЗ с поляны BIM-технологий и полностью взять под контроль это сверхдоходное направление.

Правда, вот уже полгода прошло, а что-то НОТИМчик так и не порадовал широкую общественность ничем, кроме далеко идущими заявлениями. Ни полезную программку не написали, ни проект нормативного акта не сделали. Только и происходит, что периодически из стен сего Нацобъединения выбегает господин Викторов, потрясает дланями и обещает всем показать мастер-класс. Но почему-то так и не показывает.

Зато в последние дни можно услышать заявления, что именно Михаил Викторов стал крёстным отцом и первоисточником всей минстроевской Стратегии-2030 в её последней версии! Мол, ленивые и несамостоятельные эксперты Министерства строительства и ЖКХ РФ взяли за основу докторскую диссертацию нашего героя. Немножко переписали, чутка подрерайтили, добавили свежей статистики и выдали за собственное детище. А если так, то получается, что господин Викторов прямо-таки гигант мысли, отец русской саморегулируемой демократии, особа, приближённая… Ну, в общем, человек, на основании идей которого будет жить и развиваться российская строительная отрасль в ближайшее десятилетие. Чем, согласитесь, мало кто может похвастаться.

Мы охотно верим, что всё может быть, и дело обстоит именно так. В связи с чем не грех вспомнить давнюю историю появления упомянутого концептуального труда, то бишь докторской диссертации Михаила Викторова. Он защитился в декабре 2010 года в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете. Темой диссертации стало «Саморегулирование как фактор устойчивого развития строительной сферы (теория, методология, практика)». Как видим, в центре внимания исключительно саморегулирование, про которое в Стратегии-2030 написано всего 2 странички из 83-х.

Вот, какие выводы сделал автор по итогам своего исследования:

1. Уточнено понятие «система саморегулирования строительного комплекса», учитывающее дальнейшее развитие рыночных отношений и их современные особенности, связанные с требованиями устойчивого развития отрасли.

2. Выделены особенности саморегулирования в строительном комплексе, обусловленные спецификой социальных, экономических, экологических и институциональных составляющих развития отрасли.

3. Обоснованы концептуальные аспекты моделирования системы саморегулирования в строительном комплексе.

4. Предложены методические рекомендации по совершенствованию системы саморегулирования в строительном комплексе.

5. Развита и уточнена концепция устойчивого развития организаций и корпоративных объединений строительного комплекса на принципах саморегулирования отличительными признаками, которой являются финансовая, инвестиционная и организационная стратегии, базирующиеся на методологии диагностики, анализа и прогнозирования.

6. Раскрыты и детализированы методологические принципы классификации факторов устойчивого развития организации и разработана система показателей, отражающих результаты их воздействия, дающая возможность всестороннего анализа и влияния различных параметров деятельности на приращение экономической устойчивости хозяйствующих субъектов.

7. Теоретически обосновано, что понятие «устойчивость строительного предприятия», связанное с наличием потенциала устойчивого развития и его эффективным использованием для нейтрализации негативного воздействия факторов макроэкономической среды направлено на формирование потенциала устойчивого развития и активизацию его деятельности по освоению конкурентоспособной строительной продукции, управлению производством, финансами и инвестиционными проектами.

8. Предложен механизм обеспечения устойчивости строительных предприятий, поддержания их потенциала в условиях постоянного роста конкуренции в строительной отрасли, обоснованный автором метод обеспечения устойчивости функционирования и развития строительных предприятий, основанный на локальных оценочных показателях, позволяет оценить все аспекты деятельности предприятий и выяснить имеющиеся резервы повышения уровня их устойчивости.

9. Предложенные методические рекомендации по установлению интегрального показателя устойчивости предприятия дают возможность перейти к планированию мероприятий, реализация которых направлена на повышение уровня устойчивости и эффективности их деятельности.

10. Предложен механизм корпоративного управления для обеспечения устойчивого функционирования и развития строительных предприятий, который преследует цель установления чётких взаимосвязей между участниками строительного процесса, распределения между ними прав и ответственности, снижения транзакционных издержек и получения синергетического эффекта.

11. Предложенная система методов и экономико-математических моделей обеспечения устойчивого функционирования и развития строительных предприятий даёт возможность им своевременно адаптироваться к условиям нестабильной внешней среды, переориентировать свой механизм управления, стабилизировать производственно-хозяйственную деятельность и адекватно реагировать на изменения конъюнктуры рынка.

И всё бы замечательно, но почему-то мученик науки не слишком пытался афишировать результаты своих трудов. На бумаге труд не издавался, на сайтах не публиковался. В Российской государственной библиотеке дистанционный доступ к диссертации без согласия автора закрыт. Что, согласитесь, довольно странно – если ты первооткрыватель, создатель уникальной и актуальной методологии.

Наши дотошные коллеги с портала ЗаНоСтрой.РФ ещё в далёком 2013 году с великими трудами смогли достать заветное исследование и [подвергли его проверке](http://zanostroy.ru/news/2013/02/2310.html) на сайте antiplariat.ru. Которая показала запредельно высокий уровень копирования – 80%!

А потом, во время своей работы на посту советника губернатора Калининградской области, господин Викторов попал на карандаш к въедливому сообществу «Диссернет», которое занимается разоблачением липовых учёных-плагиатчиков. Проведённое исследования показало, что Михаил Юрьич и не ждал, пока его окатит потный вал вдохновения, а... как бы сказать помягче, позаимствовал свои идеи у нескольких авторов.

Хорошо известно, что источниками вдохновения для «доктора саморегулирования» послужили следующие работы:

Магеррамова, Ирада Алим кызы; Методические основы управления надёжностью и конкурентоспособностью строительных организаций [СПб, Научный руководитель: Казанский Ю.Н.] (Диссертация 2007)

Крючкова, Полина Викторовна; Саморегулирование как дискретная институциональная альтернатива регулирования рынков [МГУ им. М.В. Ломоносова, д.э.н.] (Диссертация 2005)

Коротин, Сергей Григорьевич; Управление ростом и развитием строительных предприятий на основе эффективного использования экономического потенциала (Диссертация 2007)

Экономика строительства, Бузырев В.В., Издательский дом «Питер», 2009.

Подробнее о том, откуда, что и в каких объёмах скопипи… простите, скопипащено, читатели могут увидеть из [таблицы заимствований](https://www.dissernet.org/expertise/viktorovmyu2010.htm). А отсюда можно сделать вывод, что труд Михаила Викторова основан на трёх предшествующих диссертациях середины 2000-х годов плюс университетский учебник той же поры. Говорится в нём о вопросах саморегулирования, а не о строительной области в целом.

Насколько эти наработки могли пригодиться Минстрою России при написании двух страничек в Стратегии мы судить, конечно, не можем, но, судя по списку выводов, текст диссертации представляет собой настолько обобщённое и «водянистое» творение, что привязан может быть к чему угодно.

А с другой стороны, не свидетельствует ли такое положение дел о кризисе умов в самой системе строительного саморегулирования? Ведь, кроме Михаила Викторова с его диссертацией, других-то авторов фундаментальных трудов, которые были бы, к тому же, практикующими саморегуляторами, припомнить не получается. Как же так вышло, что крайне доходная и сложная область рынка оказалась настолько бесплодной с точки зрения интеллектуальных наработок? А теперь вот «доктор саморегулирования» взялся и за технологии информационного моделирования…

# 27.10.2021 За-Строй. Первичка и не думает сдаваться

Продажи жилья в российских новостройках выросли за девять месяцев этого года почти на треть

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) за девять месяцев 2021-го зарегистрировала почти 632 тысячи договоров участия в долевом строительстве – на 29% больше, чем в январе-сентябре прошлого года.

Как отмечают в ведомстве, больше всего договоров долевого участия заключено в Москве (100,5 тысячи), Московской области (86,7 тысячи), Санкт-Петербурге (55,2 тысячи), Краснодарском крае (43,7 тысячи) и Новосибирской области (22,9 тысячи). В сентябре 2021-го зарегистрировано почти 75 тысяч договоров с участием дольщиков.

На вторичном рынке спрос за девять месяцев вырос на 22% – до 3-х миллионов сделок. Такие сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (196,1 тысячи), Московской области (180,6 тысячи), Москве (121,9 тысячи), Свердловской области (112,9 тысячи) и в Республике Башкортостан (93 тысячи). В сентябре 2021 года количество сделок на вторичном рынке составило 343 тысячи.

Общее число зарегистрированных ипотек за девять месяцев 2021 года составило 2,8 миллиона – на 24% больше в сравнении с данными за прошлый год. В сентябре текущего года зарегистрировано 314 тысяч ипотек.

Лидеры по регистрации ипотечных сделок за этот период – Московская область (242,6 тысячи), Москва (186,5 тысячи), Краснодарский край (163,7 тысячи), Санкт-Петербург (140,5 тысячи) и Свердловская область (113,4 тысячи).

# 28.10.2021 АНСБ. Механизм повышения цены госконтрактов пока не заработал – за 2 месяца до окончания срока

Практически никто из строительных компаний до сих не получил из бюджета реальной компенсации затрат при исполнении госконтрактов из-за роста цен на строительные материалы. Пока речь идет только о том, что заявки регионов рассматриваются на федеральном уровне, а заявки строителей – на региональном. Но деньги в стройку не пошли.

Действие постановления правительства России №1315 о компенсации роста цен на строительные материалы компаниям, работающим на государственных контрактах, закончится 1 января 2022 года. Однако до сих пор строители реальных денег не получили – согласования затягиваются, в регионах и муниципалитетах просто не заложено средств на такие компенсации.

Если говорить о федеральном уровне, то здесь, судя по отчетам Минстроя России, пока только рассматриваются заявки регионов на выделение средств из федерального бюджета для компенсации роста цен по госконтрактам. Причем в данном случае речь идет об объектах, которые строятся на федеральные средства. «По первым заявкам от регионов, подтвердивших свою потребность в корректировке суммы госконтрактов, уже направлено обращение в Правительство РФ с просьбой о выделении средств на дополнительное финансирование. В ближайшее время мы ожидаем также заявки от ряда регионов, завершающих согласование необходимой документации. Всего на данный момент в разной стадии проработки на региональном уровне находятся заявки от 62 субъектов РФ», - сообщил на днях замминистра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев.

Это официальная статистика. А что же говорит профессиональное сообщество? На телеграмм-канале «Просто о сметах» обнародована следующая информация: «Пересчет необходим 887 объектам, общая сумма которых 504 млрд, среднее увеличение цены контракта 28,5%. Итого получается, что необходимо 143,6 млрд (1,62 млрд на объект в среднем).

Из резервного фонда Правительства на эти цели выделяется 100 млрд. рублей. На всех, очевидно, не хватит, да и времени остается все меньше и меньше.  Казалось бы, нужно поторопиться, но что-то опять пошло не так. Согласно отчета Минстроя, за три (!) месяца с момента подписания Постановления 1315 из средств федерального бюджета планируется направить на покрытие разницы в цене контракта аж 20 объектов (ГРБС по которым является Минстрой) на общую сумму всего 967,1 млн руб. (в среднем по 48 млн на объект). И это все? А как же остальные?

Либо механизм нерабочий (непонятный и сложный даже для экспертов), либо заказчики предпочитают держаться от всего этого подальше (в свете постоянных претензий контролирующих органов)… Столько потраченного времени, шума вокруг этой темы, а в итоге – дополнительный аргумент для Минфина не поддерживать пересчет выполненных работ по контракту, начиная с 01.01.2021 г., а также контрактов сроком до 1 года. Причина банальна: неосвоение».

Аналогичная ситуация складывается и в регионах. В большинстве из них региональные правительства приняли пакет документов, по которым можно пересчитать цену госконтракта, но реального пересчета, а тем более, поступления денег строителям не предвидится. Судя по обсуждению, состоявшемуся на заседании Комитета НОСТРОЙ по жилищному и гражданскому строительству 26 октября, реальных примеров выплаты строителям нет. Так, некоторые компании даже готовят пакеты документов и представляют их в региональные органы власти для пересчета цены контракта, но со стороны региона как заказчика эта процедура сугубо добровольная, и принудить его к исполнению совершенно невозможно. Как пример: 15 компаний-членов одной из региональных СРО подали пакеты документов на увеличение цены госконтракта, но положительного решения не получила ни одна.

Как правило, региональные власти отказывают в рассмотрении этих документов из-за отсутствия бюджетных лимитов, а то и вовсе из-за дефицита бюджета. Это и понятно – конец года, деньги израсходованы, а сам бюджет верстался еще летом-осенью прошлого года. Кроме того, каждый губернатор знает, где он может оказаться из-за неправильного или нецелевого расходования бюджетных средств. Конечно, компании могут добиваться пересмотра цены контракта через суд, но такие дела тянутся по несколько лет, да и не захочет подрядчик портить отношения с властью региона, где он собирается работать и дальше. Так что строители предпочитают решать свои проблемы своими же силами.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 24.10.2021 АНСБ. Увеличение цены договора на капремонт – процедура сложная и небезопасная

Вслед за постановлением правительства России №1315 было выпущено постановление правительства РФ № 1667, которое регулирует порядок увеличения цены договора о проведении капремонта общего имущества в многоквартирном доме. Документ долгожданный, но использовать его нужно с большой осторожностью – предупреждает президент Союза инженеров-сметчиков Павел Горячкин.

Отметим, что под данное постановление попадает большое количество договоров на капремонт многоквартирных домов, которые исполняют тысячи небольших строительных компаний. Таким образом, они могут рассчитывать на компенсацию удорожания строительных материалов, которые им пришлось закупать в 2020-2021 годах. При этом стоит помнить, что за договорами на капительный ремонт очень пристально следит прокуратура, а заказчики, как правило, - муниципальные органы, у которых в бюджетах на этот год лишние суммы на капремонт явно не заложены. А любой перерасход бюджетных средств грозит уже заказчикам уголовным преследованием.

Исходя из всех этих тонкостей текущего момента, Союз инженеров-сметчиков подготовил ключевые разъяснения по применению данного документа и предоставил их в распоряжение Агентства новостей «Строительный бизнес».

14 октября 2021 вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1667 «Об особенностях применения Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (для справки Положение утверждено постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (ред. от 29.09.2021)

**Пунктом 2** данного Постановления установлено, что со дня вступления в силу настоящего постановления **до 1 января 2022 г.** в договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенный в соответствии с Положением, в том числе до **дня вступления в силу настоящего постановления**, в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования по соглашению сторон в ходе его исполнения может быть внесено изменение в части увеличения цены договора **не более чем на 25%** при условии непревышения стоимостью услуг и (или) работ по договору после указанного увеличения его цены предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной нормативным правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации, и непревышения в результате указанного увеличения цены договора объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяемого нормативным правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Соглашение об увеличении цены договора заключается после представления подрядной организацией **заключения о достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта** объектов капитального строительства, подтверждающего обоснованность увеличения цены договора.

При этом в случае изменения договора в соответствии с настоящим пунктом информация об изменении договора, предусмотренная подпунктом "з" пункта 237 Положения, направляется заказчиком в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий правоприменительные функции по кассовому обслуживанию исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в сроки, установленные пунктом 238 Положения.

\*\*\*

Следует отметить, что постановление Правительства РФ от 9 августа 2021 года № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и приказ Минстроя России от 21 июля 2021 г. № 500/пр О внесении изменений в Методику составления сметы контракта и новый пункт 45(14) Положения об организации и проведения государственной экспертизы № 145 **НЕ ИМЕЮТ ОТНОШЕНИЯ И НЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ к данному Постановлению**, так как регулируют реализацию возможности изменения (увеличения) существенных условий контракта в соответствии с положениями  пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона о контрактной системе № 44-ФЗ.

Кроме того, Методика составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства (Приложение № 2 к приказу Минстроя России от 23 декабря 2019 г. № 841/пр в редакции приказа Минстроя от 21 июля 2021 г. № 500/пр) **не относится напрямую к Договорам о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.**

Пояснение: *Смета контракта на выполнение подрядных работ по капитальному ремонту по соглашению сторон контракта может быть составлена в соответствии с Методикой составления сметы контракта (Приложение № 2 к приказу 841/пр), только если в составе документации о закупке размещен проект сметы контракта, составленный в соответствии с Разделом VI. «Составление проекта сметы контракта» (Приложение № 1 к приказу 841/пр).*

Сами Региональные операторы не являются заказчиками в понимании Закона о контрактной системе, за исключением положений части 5 статьи 15 Закона о контрактной системе, а проведение торгов в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, само по себе не образует отношений, урегулированных частью 1 статьи 1 Закона о контрактной системе.

Согласно действующему пункту 222. Положения № 615 цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но **не более чем на 15%** в связи с **пропорциональным увеличением** объема оказания услуг и (или) выполнения работ. Изменение стоимости и объемов услуг и (или) работ производится при соблюдении заказчиком положений, установленных частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Иные положения договора о проведении капитального ремонта изменению не подлежат *(в ред. Постановления Правительства РФ от 09.09.2017 N 1092)*

**СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ:**

При увеличении по соглашению сторон цены Договора о капитальном ремонте общего имущества в МКД на величину не более чем 25 процентов в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования согласно пункта 2 постановления Правительства РФ от 30.09.2021 № 1667:

*- не только общая цена такого договора, но и стоимость каждого из видов услуг и (или) работ по договору, видов работ, определенных по разным (нескольким) позициям сметы, не может быть увеличена на величину более чем 25 процентов и не может превышать размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с положениями части 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

Перераспределение стоимости видов работ и услуг внутри цены Договора (сметы) за счет уменьшения стоимости одних видов работ или услуг и соответствующего увеличения стоимости других видов работ и услуг на величину свыше 25 процентов НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ даже если общее увеличение цены по договору не превысит предельный размер увеличения в 25 процентов,  поскольку в таком случае изменяется пропорция объема работ в общей цене договора, то есть нарушается принцип пропорциональности изменения цены договора.

Увеличение цены договора обязательно закрепляется Дополнительным соглашением и вносится в Реестр договоров.

Также согласно части 4 статьи 190 ЖК РФ размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Рано иди поздно регионы будут вынуждены вносить изменения в свои нормативные акты о размерах предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на соответствующей территории, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов, а также внести изменения в Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и Краткосрочные планы реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на соответствующей территории в части размеров стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которых запланированы работы.

Следует учесть, что объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации **с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.**

**В ЧАСТИ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕРКИ ДОСТОВЕРНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА:**

Частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 данной статьи, осуществляется подготовка раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства».

В соответствии **с частью 12.2 статьи 48** Кодекса в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 Кодекса, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов.

Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации, а также подготовку проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в иных случаях, не указанных в настоящей части.

Согласно **части 2 статьи 8.3 ГрК РФ** при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, сметная стоимость которого **превышает 10 млн. рублей**, она подлежит проверке в случаях, установленных Правительством Российской Федерации. В случае, если указанная сметная стоимость строительства не превышает десять миллионов рублей, указанная сметная стоимость строительства подлежит такой проверке, **если это предусмотрено договором.**

При этом проверка достоверности определения сметной стоимости в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 ГрК РФ, может осуществляться отдельно от оценки соответствия проектной документации.

Так, согласно **пунктам 27(4) и 27(5)** Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г.  № 145, проверке сметной стоимости (проверке достоверности определения сметной стоимости) подлежит сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства в случае, если такая сметная стоимость **превышает 10 млн. рублей** и если **ОДНОВРЕМЕННО** такой капитальный ремонт включает:

*а) замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;*

*б) замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения;*

*в) изменение всех параметров линейного объекта, которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется изменение границ полосы отвода и (или) охранной зоны такого объекта.*

(п. 27(4) введен Постановлением Правительства РФ от 31.12.2019 № 1948)

**К примеру:** *согласно аукционной документации заказчику требуется замена только одного вида инженерных сетей - пожарной сигнализации, замена других инженерных сетей заказчиком не проводится. Следовательно, экспертиза достоверности сметной стоимости в данном случае не требуется.*

*Между тем, Положением №145 не предусмотрены основания для отказа в приеме документов в случае, если по капитальному ремонту предусмотрены не все виды работ.*

В случае если сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства не превышает 10 млн. рублей, такая сметная стоимость подлежит проверке достоверности ее определения, если это предусмотрено договором.

*(п. 27(5) введен Постановлением Правительства РФ от 09.04.2021 № 567)*

В данном случае проведение экспертизы является инициативой застройщика (технического заказчика). Таким образом, застройщик или технический заказчик независимо от объема и вида работ, предусмотренных проектной документацией по капитальному ремонту, по собственной инициативе вправе направить документы для проведения государственной экспертизы предметом которой может являться проверка достоверности определения сметной стоимости. **В этом случае может быть проведена как государственная, так и негосударственная экспертиза.**

Между тем, согласно абзацу второму пункта 2 постановления Правительства РФ от 30.09.2021 № 1667 «Об особенностях применения Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

*- в случае увеличения цены договора о проведении капитального ремонта общего имущества МКД на величину не более 25 процентов по соглашению сторон в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования, подрядная организация обязана до заключения дополнительного соглашения об увеличении цены договора, получить положительное заключение в организациях экспертизы  о достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, подтверждающего обоснованность увеличения цены договора.*

*В данном случае проверка достоверности сметной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов (общего имущества в многоквартирных домах) осуществляется также и в отношении капитального ремонта, сметная стоимость которого не превышает 10 млн. рублей.*

*При этом изменение объемов и (или) видов работ, а также включение дополнительных видов работ по договору НЕ ПРОИЗВОДИТСЯ. Увеличение цены договора о проведении капитального ремонта общего имущества МКД возможно только в отношении указанных в Постановлении № 1667 строительных ресурсов - МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ.*

За проведение проверки сметной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов (общего имущества в многоквартирных домах), осуществляемой без проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и оценки соответствия проектной документации, в соответствии с пунктами 57 и 57(3) Положения об организации и проведения экспертизы № 145 взимается плата **в размере 24 тыс. рублей**, в т.ч. НДС.

**КАК ВЫПОЛНИТЬ РАСЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА:**

*Учитывая, что п. 2 Постановления № 1667 предусматривает возможность увеличения цены Договора в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования:*

*Рекомендуем делать расчет по компенсационной форме по результатам конъюнктурного анализа в разрезе строительных материалов и оборудования (как приобретенных, так и тех, закупка которых еще не была осуществлена подрядчиком), приемка и оплата которых (с учетом объемов) еще не была произведена в составе выполненных работ (в том числе их отдельных этапов) в соответствии с условиями Договора и ценовые показатели которых по данным подрядчика претерпели значительное изменение.*

*При этом может использоваться порядок расчета, установленный пунктом 14.1 Методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 23 декабря 2019 г. № 841/пр для контрактов, цена которых не превышает 30 млн. руб.*

Для подтверждения ценовых показателей таких строительных материалов и (или) оборудования по ценам поставщиков представляются обосновывающие документы, содержащие информацию о цене таких строительных материалов и (или) оборудования, действующей на дату проведения Расчета. В качестве обосновывающих документов представляются:

По уже приобретенным подрядчиком материалам и оборудованию – данные бухгалтерского учета и исполненные договоры поставки;

По материалам и оборудованию, закупка которых еще не осуществлена подрядчиком - договоры поставки таких строительных материалов и (или) оборудования, необходимых для выполнения работ в рамках заключенного Договора, действующие на дату поставки (предполагаемой поставки) строительных материалов и (или) оборудования или (при отсутствии договоров поставки) данные торговых площадок, действующие коммерческие предложения, прайс-листы.

Для подтверждения ценовых показателей позиций перечня строительных материалов и (или) оборудования, определенных для проведения конъюнктурного анализа в рамках Расчета, представляется не менее 3 (трех) обосновывающих документов, за исключением случаев, когда материал и (или) оборудование поставляется единственным поставщиком. Ценовые показатели строительных материалов и (или) оборудования определяются по наиболее экономичному варианту. При этом под наиболее экономичным вариантом понимается минимальное значение стоимости строительных материалов и (или) оборудования в представленных обосновывающих документах.

По результатам Расчета определяется разница между стоимостью таких строительных материалов и (или) оборудования, ценовые показатели которых по данным подрядчика претерпели изменение, и их стоимостью по смете (в ценах исполнения Договора).

Новая цена Договора определяется как сумма цены работ по действующей смете и величины компенсации стоимости строительных материалов и оборудования, принятых в расчете.

Размер компенсации (увеличения цены Договора) может быть пропорционально распределен на остаток выполняемых работ по каждому виду работ.

# 24.10.2021 АНСБ. Для семей ли семейная ипотека?

Расширение программы семейной ипотеки на вторичный рынок - в интересах граждан, но не застройщиков

В последние месяцы количество желающих взять семейную ипотеку неуклонно уменьшается. Этому способствуют и высокие цены, и отсутствие как такового нового жилья почти в половине российских городов, и неразвитая необходимая инфраструктура.

30 сентября в пресс-центре МИЦ «Известия» состоялась пресс-конференция на тему: «Семейная ипотека: нужно ли расширять программу на вторичное жилье?». Поводом для мероприятия стал актуальный в последнее время вопрос, почему покупатели при использовании льготной программы семейной ипотеки получают ограниченный выбор в виде только первичного жилья. А, значит, в городах, где таковое вообще не возводится, семьи в принципе не могут воспользоваться льготой.

Конечно, хорошо, что такая программа существует, ведь уже более 190 тыс. семей получили поддержку и въехали в новые квартиры. А, как напомнил управляющий директор ДОМ.РФ **Алексей Ниденс**, с апреля семейная ипотека стала доступна и на строительство индивидуального жилого дома. Плюс к этому с 1 июля ею могут воспользоваться семьи, где первый ребенок родился после 1 января 2018 г. В результате это существенно повысило востребованность программы, и по итогам августа прирост составил 9 тыс. семей ежемесячно. А к концу года планируется, что ежемесячно 14-15 тыс. семей будут улучшать свои жилищные условия.

Но при этом все регионы строят по-разному. Так, по данным эксперта тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» **Павла Склянчука**, из 1117 городов в 511 жилье либо вообще не строится, либо практически не строится – например, в Мурманске, Пскове, Майкопе, Петропавловске-Камчатском и т.д. Это не просто малые города, но и административные центры. А смысл программы в том, чтобы семейная ипотека была доступна на территории всей страны. Поэтому на Дальнем Востоке уже принято решение, что ее можно использовать для вторичного жилья. Конечно, речь не идет о «хрущевках» или аварийном жилье.

Кроме того, как заметил директор федеральной риелторской компании **Ильдар Хусаинов**, даже в тех регионах, где ведется строительство жилья, у него нет привязки к социальным объектам – строится дом или жилой комплекс, а детские сады, школы и поликлиники в шаговой доступности появятся в лучшем случае через несколько лет. И получается, что по семейной ипотеке невозможно купить жилье, которое удобно для всей семьи. Не стоит также забывать, что находящиеся в стройке дома на 70% сдадутся через год-полтора, а люди хотят решить свою проблему с жильем сейчас.

При этом доходы у всех семей разные. И у многих есть возможность взять ипотеку только под жилье на вторичном рынке, которое гораздо дешевле. Поэтому, по мнению координатора проекта ОНФ «Материнская платформа «Время рожать», председателя Общероссийской общественной организации поддержки материнства и детства «Совет матерей» **Татьяны Буцкой**, в центре внимания должна быть отдельно взятая семья и ее жизненная ситуация, в которой ей необходима помощь.

Вторит ей и председатель Комиссии по жилищной политике Общественного совета Минстроя **Надежда Косарева**. Программа субсидирования ипотеки должна быть устроена на других принципах, быть более адресной, обеспечивая выбор человеком первичного или вторичного жилья, и сконцентрирована на категориях граждан, которые государству необходимо поддержать. Она должна помогать тем, кто сам не в состоянии воспользоваться условиями рынка, учитывая доходы разных групп граждан, а не субсидировать за счет налогоплательщиков всех, кто и так может взять ипотеку и приобретать квартиры для дальнейшей перепродажи.

И сегодня программ поддержки много – это выплаты и субсидии как федеральные, так и региональные, которых около 300. И пора их объединить в единый механизм, потому что даже у самых лучших программ отсутствует связь между собой. И если семье, желающей взять семейную ипотеку, в банке отказывают в связи с маленьким доходом, нужно, чтобы там же поясняли, на что эта семья имеет право.

С такой позицией согласились все участники мероприятия – выделить конкретные группы населения, которым необходимо помогать, и разрешить комбинировать федеральные и региональные меры поддержки в каждом конкретном регионе. А для этого, как заявил **Алексей Ниденс**, дать больше полномочий субъектам по выделению конкретных категорий населения у себя для поддержки. И ДОМ.РФ готов взять на себя роль оператора и предоставить субъектам ресурсы – платформы, на которых будет размещена вся необходимая информация, а также помощь в работе с гражданами и банками. Чтобы в результате все работали по единым стандартам. И такие навыки уже есть в работе с некоторыми регионами, например, с Ростовской и Архангельской областями, где прорабатывается нормативно-правовая база, идет работа с крупнейшими кредиторами на их территории, а с января начнут работать программы в комплексе «федеральные плюс региональные».

**А какая вообще цель?**

Как заметил **Ильдар Хусаинов**, в первую очередь необходимо понять, какая сегодня стоит цель по развитию семейной ипотеки. Если цель этой программы - поддержать строительную отрасль, то расширять меры на вторичное жилье не нужно. Если же необходимо поддержать граждан, стимулировать рождаемость, – то семейную ипотеку нужно расширять.

А, как напомнила **Надежда Косарева**, сегодняшняя мера по субсидированию семейной ипотеки решала задачу по поддержке строительного комплекса в условиях риска резкого сокращения объемов строительства. Конечно, это тоже правильно, потому что в стройке занято огромное количество людей. Но все-таки цель была не помочь людям приобрести жилье, а не допустить падения объемов работ для стройкомплекса. И с этой точки зрения мера была решена. Правда, в результате взвинтились цены – льготная ипотека, увеличив спрос, во многих регионах резко повысила цены на жилье.

Так, с начала пандемии цены на новостройки выросли на 20%, есть регионы, где на 30%. И если раньше вторичное жилье  стоило чуть дороже, потому что оно было сразу пригодно для жилья, то сейчас в большинстве регионов новостройки его опередили.

В результате стройкомплекс успешно пережил кризисную ситуацию, а люди, воспользовавшись льготой, получили жилье по завышенной цене – граждане по факту платят больше, чем выплачивали бы раньше при обычной ипотеке. Таким образом, доступность жилья сохранилась на том же уровне. При этом, если семьи при равных условиях хотят приобрести вторичное жилье, то возникает вопрос к застройщикам, как они строят такое неконкурентное и непривлекательное для семей жилье.

Поэтому, по мнению **Надежды Косаревой**, нужно перестать смотреть на программу льготной ипотеки как на меру поддержки строительного комплекса, а начать помогать людям. И если для строителей продлили господдержку, так почему нужно дублировать ее ипотекой?

Однако, по ее словам, ипотека – это не панацея. Людям с низкими доходами не поможет ипотека даже по нулевой ставке. Социальные группы находятся в зоне риска с точки зрения сохранения их доходов. Если уж помогать им войти в рыночную историю с льготной ипотекой, то нужно продумать, что они будут делать, если их доходы упадут. Должны быть сразу продуманы программы дополнительной государственной поддержки и страхования. Завлекая людей в льготную ипотеку, нельзя их в дальнейшем бросать.

**Взгляд строителей**

Однако, по мнению президента Национального объединения строителей **Антона Глушкова**, за последний год достаточно большое количество государственных мер поддержки было направлено именно на первичный рынок. При этом первоначально планировалось, что эффект от них будет краткосрочным. И эффект от использования семейной ипотеки в последние 2 месяца снижается. Так, в августе количество участников, которые взяли ипотеку на первичном рынке с учетом государственной поддержки, уменьшилось на 7%. Да, мера эффективная, но она не вечная. И распространив ее на вторичный рынок в регионах с малым объемом строительства, не будет получен должный эффект.

 Поэтому все же нужно говорить о мерах, которые простимулировали бы увеличение объема строительства или создали условия, чтобы застройщики смогли заходить в регионы, в которых сейчас строительство не ведется, с низкомаржинальными продуктами. А это одна из тех мер поддержки, которая максимально узко была представлена на рынке в связи с тем, что строительство значительно увеличилось.

Также для регионов, где не ведется массовое строительство, таким ключевым моментом может стать увеличение объемов индивидуального домостроения. Так, невзирая на то, что индивидуальное домостроение живет особняком и не регулируется дополнительными мерами поддержки, фактический объем строительства ИЖС в стране паритетен с многоквартирными жилыми домами, а по итогам первого полугодия даже местами его обгоняет. Прирост ввода жилья в 1 полугодии составил 27%, из них ИЖС увеличилось на 42%.

И для регионов с недостаточным количеством предложений на первичном рынке, по мнению Антона Глушкова, правильнее было бы рассматривать не распространение мер поддержки на вторичный рынок, а именно мер, которые позволят на долгосрочный период увеличить объемы строительства в этих регионах.

Задача ведь не просто обеспечить жильем, а именно качественным и комфортным жильем. И, как заметил президент НОСТРОЙ, в связи с повышенной конкуренцией качество появившегося в последние годы жилья значительно отличается в лучшую сторону от построенного в предыдущие периоды. Поэтому меру распространения на вторичное жилье можно было бы и признать, но она опять-таки краткосрочна, а нужны конкретные меры по стимулированию предложения в регионах, где его крайне мало.

Галина Крупен

М.М. Куликов

29.10.2021